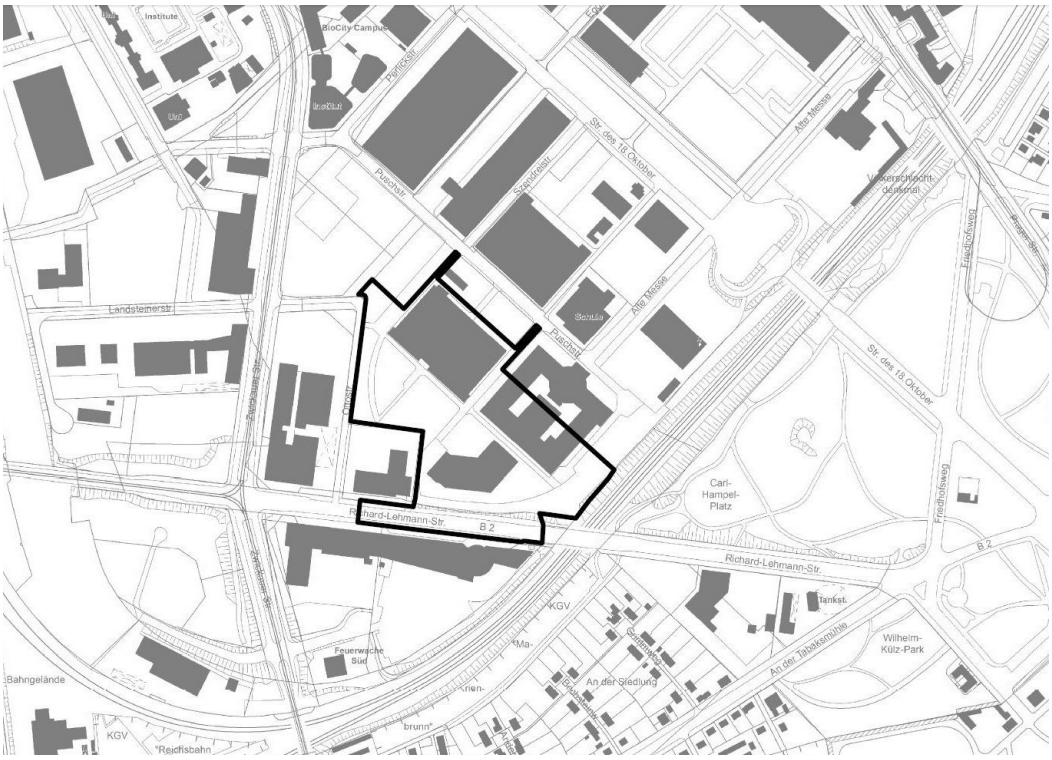
Stadt Leipzig

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE
04109 Leipzig, Gottschedstraße 12
Fon 0341.215470, Fax 0341.2154711
www.urbaneprojekte.de
mail@urbaneprojekte.de

11.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB) 3
A. EINLEITUNG 8
1. Lage und Größe des Plangebietes 8
2. Planungsanlass und -erfordernis 8
3. Ziele und Zwecke der Planung 9
4. Verfahrensdurchführung 12
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 14
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 14
5.1 Topografie 14
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen, Denkmalschutz 14
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 16
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 16
5.5 Soziale Infrastruktur 16
5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur 16
5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen 17
6. Planerische und rechtliche Grundlagen 17
6.1 Raumordnung 17
6.2 Planungen der Stadt 23
6.2.1 Flächennutzungsplan 23
6.2.2 Landschaftsplan 24
6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 24
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Zentren 24
6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen 25
6.2.6 Strategiepapier Alte Messe / Eigentümerziele 25
6.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben 28
7. Umweltbericht 28
7.0 Zusammenfassung 28
7.1 Einleitung 30
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung) 31
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes 32
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 35
7.2.1 Fläche 35
7.2.2 Boden 36
7.2.3 Wasser 37
7.2.4 Luft – Klima 38
7.2.5 Luft – Lufthygiene 39
7.2.6 Pflanzen 39
7.2.7 Tiere 43
7.2.8 Biologische Vielfalt 49
7.2.9 Landschaft 49
7.2.10 Menschen – Erholungspotenzial 50
7.2.11 Menschen/Gesundheit – Verkehrs- und Gewerbelärm 50
7.2.12 Menschen/Gesundheit – Freizeitlärm 56
7.2.13 Menschen/Gesundheit – Luftqualität 56
7.2.14 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 56

7.2.15 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen 56
7.2.16 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen 57
7.2.17 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 59
7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 59
7.4 Referenzliste der Quellen 59
8. Ergebnisse der Beteiligungen 61
9. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan 61
9.1 Gliederung des Gebietes 61
9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept 61
9.3 Erschließungskonzept 65
9.4 Grünordnerisches Konzept 68
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 69
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 69
11. Gliederung des Plangebietes 69
12. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt 69
12.1 Art der baulichen Nutzung 69
12.1.1 Inhalt der Festsetzung 69
12.1.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung 71
12.1.3 Geeignetheit der Festsetzung 71
12.1.4 Erforderlichkeit der Festsetzung 71
12.1.5 F ü r die Festsetzung sprechende Belange 72
12.1.6 G e g e n die Festsetzung sprechende Belange 74
12.1.7 Abwägungsentscheidung 76
12.2 Maß der baulichen Nutzung 76
12.3 Überbaubare Grundstücksfläche 77
12.4 Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten 78
12.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 79
12.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen 84
12.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen 84
12.8 Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 86
12.9 Örtliche Bauvorschriften 87
12.10 Bindung an den Durchführungsvertrag 88
13. Öffentliche Verkehrsfläche; Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche 89
13.1 Öffentliche Verkehrsfläche 89
13.2 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen 89
14. Nachrichtliche Übernahmen 90

Anhang I: Hinweise
II: Pflanzempfehlungen
III: Städtebauliche Kalkulation
IV: Abwägungsvorschlag

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

Das **Plangebiet** dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Südost, zwischen Richard-Lehmann-Straße, Ottostraße, Puschstraße und Bahn-Trasse. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 6,2 ha.

Planungsanlass ist die Absicht des Vorhabenträgers, einen Bau- und Gartenfachmarkt zu errichten.

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass nur so die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens hergestellt und das Erreichen der Ziele der Stadt gewährleistet werden kann. Weiteres zu Planungsanlass und Erfordernis siehe Kap. 2 dieser Begründung.

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes, insbesondere um damit die städtebauliche Weiterentwicklung des Alten Messegeländes voranzutreiben und die oberzentralen Funktionen der Stadt Leipzig zu stärken sowie die Wahrung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Weiteres zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes siehe Kap. 3.

Der Bebauungsplan wurde **im vollen Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht** (siehe Kap. 7) aufgestellt.

Wesentliche Planinhalte sind insbesondere die Festsetzung

- eines Baugebietes „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt“ mit weiteren Festsetzungen
  - zur Zweckbestimmung und zur zulässigen Art der Nutzung, vor allem zu maximalen Verkaufsflächengrößen und zulässigen Sortimenten,
  - zum Maß der baulichen Nutzung,
  - zu überbaubaren Grundstücksflächen,
  - zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

  sowie
- einer öffentlichen Verkehrsfläche für einen untergeordneten Teil des Plangebietes.

Weiteres dazu siehe unten sowie Kap. 9 ff.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurden die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.
- Für das Sondergebiet wurden (auch zur bzw. mit Wirkung auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange) unter anderem festgesetzt:
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 4 (einschließlich Unternummern) des Bebauungsplanes sowie Kap. 7 und Kap. 12.5 dieser Begründung),
  - Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (siehe Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 5 (einschließlich Unternummern) des Bebauungsplanes sowie Kap. 7 und Kap. 12.7 dieser Begründung),

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 6 (einschließlich Unternummern) des Bebauungsplanes sowie Kap. 7 und Kap. 12.8 dieser Begründung),
- Örtliche Bauvorschriften zu Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen (siehe Teil B: Text Nr. 7 (einschließlich Unternummern) des Bebauungsplanes und Kap. 12.9 dieser Begründung).

- Mit den vorgenannten Festsetzungen kommt der Bebauungsplan auch den hier relevanten Inhalten des Landschaftsplanes (siehe Kap. 7.1.2.2) umfassend nach.

Die **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie bei der Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich oder zweckmäßig, wurden die Inhalte der Stellungnahmen und die dazu jeweils vorgesehene Umgangsweise dem Stadtrat in Form eines Abwägungsvorschlages zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Zu den Ergebnissen der Beteiligungen sowie dem Abwägungsvorschlag siehe Anhang IV dieser Begründung.
- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** (einschließlich Naturschutz- und Umweltverbänden, Bürgervereinen und -initiativen) wurde wie folgt umgegangen:
  - Verkehr

    Den Anregungen eines Umweltschutzvereins, den Rad- und Fußverkehr in der Planung stärker zu berücksichtigen sowie eine bessere ÖPNV-Erschließung des Plangebiets zu prüfen, wurde gefolgt. In den Bebauungsplan wurden „mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen“ und damit eine Rad- und Fußverkehrsverbindung aufgenommen (siehe Teil A: Planzeichnung). Die Streckenplanung des ÖPNV ist im Bebauungsplan nicht regelbar und deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

    Zwei Einwender wandten sich gegen die Führung des vorhabenbezogenen Lieferverkehrs über die Puschstraße, da diese zugleich als Schulweg für eine nahegelegene Schule diene. Die angeführten Belange wurden geprüft, führten jedoch nicht zur Änderung von Planinhalten, da die sichere Führung des Fußverkehrs entlang der Puschstraße gegeben ist. Näheres dazu ist Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. II-2.1) dieser Begründung zu entnehmen.
  - Denkmalschutz

    Ein Einwender sah wiederholt die Belange des Denkmalschutzes nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird ein Konflikt zwischen dem in der Begründung des Bebauungsplanes artikulierten Ziel der Erhaltung des Baudenkmales Halle 17 in seinen wesentlichen Bestandteilen und dem geplanten Umbau, insbesondere dem Abbruch und Neubau der beiden Seitenflügel gesehen. Zudem wird der Abriss der – nicht denkmalgeschützten – Teile der Halle 16 und des südlich davon befindlichen, ebenfalls nicht denkmalgeschützten Gebäudes kritisiert.

    Dies führte zu entsprechenden Änderungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Kap. 5.2 und Kap. 9.2). Eine Änderung von Planinhalten zog die Stellungnahme nicht nach sich. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde das Einvernehmen der zuständigen Denkmalschutzbehörde für das Vorhaben eingeholt. Die in den Einwendungen vorgebrachten Bedenken wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde intensiv geprüft, konnten jedoch in Summe ausgeräumt werden. Die Erforderlichkeit denk-

malschutzrechtlicher Genehmigungen für bauliche Veränderungen an Denkmälern bleibt ungeachtet dieses Bebauungsplanes bestehen.

- Raumordnerische Belange

  Ein Umweltverein stellt in Frage, ob für den geplanten Markt ein Bedarf bestehe; im Auftrag einer Mitbewerberin des Vorhabenträgers wirft auch eine Anwaltskanzlei in ihren Einwendungen diese Frage auf und kritisiert, dass die Planung Zielen der Raumordnung (insbesondere Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) zuwiderlaufe und erhebliche Verdrängungswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel zu erwarten seien.

  Die Einwendungen wurden sorgfältig geprüft und führten zur Änderung des Bebauungsplanes insoweit, als die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt 800 m^2 reduziert wurde (siehe Teil B: Text, Festsetzung 1.1.2). Zudem wurden zu den vorgebrachten Aspekten umfangreiche Darlegungen in dieser Begründung ergänzt. Näheres dazu ist Kap. 6 sowie Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. II-1.1 und II-3.1) dieser Begründung zu entnehmen.

- Artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung

  In zwei Einwendungen wurden die fachgerechte Ausführung sowie die planungsrechtliche Bewertung der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Frage gestellt. Dies wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass die Zweifel am Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unbegründet sind. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat auf die Einwendung hin den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft und in Art, Herangehensweise, Umfang und Inhalt anerkannt. Die in den Einwendungen vorgebrachten Zweifel wurden nicht bestätigt. Gleichwohl sind, auch auf die Anregungen aus der Stellungnahme hin, noch einmal Nachkartierungen hinsichtlich der Fledermausvorkommen im Plangebiet angestellt worden.[1] Die Ergebnisse stützen die Befunde aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 2017.

  In einer Einwendung wird zudem die Festsetzung einer ökologischen Bauüberwachung zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG gefordert.

  Für die geplanten Baumaßnahmen ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 13.11.2019 unter Auflagen verbindlich in Aussicht gestellt wurde. Zu diesen Auflagen gehört auch die ökologische Bauüberwachung, somit wird der Forderung entsprochen.

  Näheres dazu ist dem Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. II-3.7) dieser Begründung zu entnehmen.

- Immissionsschutz

  Die anwaltliche Stellungnahme einer Mitbewerberin des Vorhabenträgers äußert Zweifel an der schalltechnischen Untersuchung und sieht aufgrund benachbarter Nutzungen einen Verstoß gegen das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG.

  Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Gleichwohl wurde das schalltechnische Gutachten ergänzt sowie darauf basierend der Umweltbericht (Kap. 7.2.11 und 7.2.12) angepasst. Dem Schallgutachten zufolge liegen alle Immissionswerte im zulässigen Bereich, sodass für den Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich werden. Der Trennungsgrundsatz wurde in der Abwägung berücksichtigt. Näheres dazu ist Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. II-3.8 und Nr. II-3.9) dieser Begründung zu entnehmen.

[1] hensen Büro für Naturschutz: „Artenschutzfachliche Nachkartierung – Hornbach – Alte Messe, Leipzig“ vom 28.11.2019

- Weitere Aspekte zum Umweltschutz

  Mehrere Einwendungen regten eine stärkere Berücksichtigung des Arten-, Klima- und Bodenschutzes in der Planung an. Konkret wurden Dach- und Fassadenbegrünungen, eine Reduzierung der versiegelten Fläche, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bebauung und die Vermeidung asphaltierter Wege und Flächen sowie die stärkere Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster und Rasengittersteinen im Außenbereich angeregt.

  Der Plan wurde daraufhin u.a. wie folgt geändert: Erhaltung einiger nach § 21 SächsNatSchG geschützter Biotope (höhlenreiche Einzelbäume) und Schaffung von Ersatzhabitaten in Form von Totholzpyramiden, Quartier- und Nistkästen für Fledermäuse, Mauersegler und Kleinvögel sowie magere Sand-Kies-Flächen als Offenland-Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke; Festsetzung von Dachgrün und Fassadenbegrünung; Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel; Aufnahme Früchte tragender Laubholzarten in die Pflanzliste zur textlichen Festsetzung 6.1. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung werden die Stellflächen für Fahrzeuge mit Asphalt (Fahrwege) sowie in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster (Stellplätze) ausgeführt. In den Randbereichen werden die Stellplätze mit Schotterrasen angelegt.

  Die Frage, ob an dem Standort eine multifunktionelle, gegebenenfalls auch mehrstöckige bauliche Nutzung etabliert werden sollte, wurde im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens intensiv diskutiert und für das konkrete Vorhaben als nicht realisierbar erachtet. Gründe hierfür waren u. a. die Anforderungen an den störungsfreien Betriebsablauf des Fachmarktes (insbesondere die getrennte Führung von Kunden- und Lieferverkehr), denkmalpflegerische Belange (architektonische Unterordnung der Neubauten unter die historische Messehalle 17) sowie stadtökologische Überlegungen (Minimierung der Abschwächung des Kaltluftabflusses aus Richtung des Wilhelm-Külz-Parks).

  Näheres dazu ist den Kapiteln 7, 12.5, 12.7, 12.8 sowie dem Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. II-3.7) dieser Begründung zu entnehmen.

- Erfordernis der Bebauungsplanung, Verfahren

  In mehreren Stellungnahmen wendet sich eine im Auftrag einer Mitbewerberin des Vorhabenträgers agierende Anwaltskanzlei gegen das Verfahren als solches. So wird u.a. das städtebauliche Erfordernis des Bebauungsplanes in Zweifel gezogen, die Modalitäten der öffentlichen Auslegungen werden gerügt und es wird bezweifelt, dass der Bebauungsplan abwägungsfehlerfrei beschlossen werden kann, da mit der Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks – KG (LEVG) eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Leipzig Eigentümer des veräußerten Vorhabengrundstücks war.

  Nach eingehender Prüfung der vorgebrachten Punkte wurde deutlich, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form dennoch aufgestellt werden soll und kann. Ein städtebauliches Erfordernis für die Planung liegt vor (vgl. Kap. 2). Die Modalitäten der öffentlichen Auslegung sind nicht zu beanstanden. Trotz Veräußerung des Vorhabengrundstücks von einer städtischen Gesellschaft sieht die Stadt sich in der Pflicht zur sachgerechten Abwägung, der sie im Verfahren nachgekommen ist. Weiteres dazu siehe Kap. 2, Kap. 3 und Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. II-3) dieser Begründung.

- Aus der Anliegerschaft wandte sich eine Schule gegen den Bebauungsplan, da sie die Nutzung ihres Freibereichs durch das Vorhaben gefährdet sah. Die Stellungnahme hatte keine Änderung der Planung zufolge, da die Schule nicht über die Berechtigung zur Nutzung einer Fläche innerhalb des Plangebietes verfügt. Näheres dazu ist Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. II-2.2) zu entnehmen.

- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen der **Träger öffentlicher Belange** wurde wie folgt umgegangen:
  - Die **Landesdirektion Sachsen** verwies in ihrer Stellungnahme vom 11.09.2019 darauf, dass der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (damals 1.160 m^2) nicht mit den Zielen der Raumordnung zu vereinbaren sei. Nach Änderung der Planung und Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für diese Sortimente auf 800 m^2 wurde in der Stellungnahme vom 01.07.2020 die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

    Auf Anregung der Landesdirektion wurde weiterhin die Verwendung heller Oberflächen für freie Dachflächen festgesetzt sowie eine Aussage zur Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht ergänzt.
  - Auf Anregung der **Stadt Torgau** wurde das Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens um Auswirkungen auf die umliegenden Mittelzentren ergänzt. Auswirkungen auf das Mittelzentrum Torgau sind nicht zu erwarten.
  - Die **Stadt Markkleeberg** wandte sich in zwei Stellungnahme gegen den Bebauungsplan, da sie durch den Betrieb des geplanten Marktes und damit zusammenhängende Umsatzumverteilungen die mittelzentrale Funktion Markkleebergs gefährdet sieht. Die Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft, führten aber – über die bereits genannte Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente – nicht zur Änderung der Planung, da durch das Vorhaben keine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche im Mittelzentrum Markkleeberg zu erwarten ist. In Kap. 6.1 dieser Begründung sowie im Anhang IV: Abwägungsvorschlag (Nr. I-3) dieser Begründung wurden umfangreiche Darlegungen dazu ergänzt.
  - Auf Hinweis der **kommunalen Wasserwerke** wurden im Gestaltungsplan mehrere Baumstandorte verlegt, um die Freihaltung des durch das Plangebiet verlaufenden Vorflutsammlers zu gewährleisten. Zudem wurden Hinweise auf die Überflutungsprüfung gegeben, die in der Begründung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt (siehe Kap. 9.3) und an die zuständigen Fachplaner weitergeleitet wurden.
  - Das Landesamt für Archäologie Sachsen (LfA), das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sowie das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (LfD) übersenden in ihren Stellungnahmen Hinweise, die in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. sofern sie die Ausführungsplanung betreffen, an die zuständigen Fachplaner weitergeleitet wurden.
  - Auf Anregung der Stadtreinigung Leipzig wurden in Kap. 9.3 Aussagen zur Abfallentsorgung ergänzt.
  - Weitere Stellungnahmen unterschiedlicher Verbände, Nachbarkommunen sowie Versorgungsträger beinhalteten Zustimmung zur oder die Mitteilung der Nicht-Betroffenheit von der Planung. Redaktionelle Hinweise zur Planbegründung wurden übernommen.

Die **Wahl des Bebauungsplanes** erfolgte, nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden. Näheres dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Sowohl bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes als auch bei seiner Aufstellung mit anderen, den im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen entsprechenden Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt bzw. sogar unmöglich. Auch dazu siehe Teil C. dieser Begründung.

- Zu einzelnen anderen anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Beteiligungen angeregt wurden, siehe oben sowie Anhang IV: Abwägungsvorschlag.
- Anhaltspunkte dafür, dass dem Bebauungsplan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Näheres zu den Inhalten und zur Umgangsweise mit den Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (siehe Anhang IV) zu entnehmen.

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum-Südost zwischen Richard-Lehmann-Straße, Ottostraße, Puschstraße und Bahn-Trasse.

Es umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha und wird umgrenzt

- im Norden von der Südgrenze des Flurstückes 159/103 der Gemarkung Thonberg,
- im Osten von der Puschstraße, der Südgrenzen des Flurstückes 159/113 der Gemarkung Thonberg, der Rückseite des Hauptgebäudes (Kreis’scher Kuppelsaal) der denkmalgeschützten ehemaligen Messehalle 16, sowie der oberen Böschungskante der S-Bahn-Trasse,
- im Süden von der Richard-Lehmann-Straße sowie dem Flurstück 474/35 der Gemarkung Connewitz sowie
- im Westen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 159/35 der Gemarkung Thonberg, der Ottostraße sowie der östlichen Grenze des Flurstückes 159/107 der Gemarkung Thonberg.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers, im Plangebiet einen Neubau für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Baustoff-Drive-in (kurz: Baumarkt) zu errichten.

Seitens der Stadt wird dieses Vorhaben befürwortet. Die Errichtung des Baumarktes im Plangebiet entspricht der seitens der Stadt für das Plangebiet und das Areal der Alten Messe konkret angestrebten strategischen und städtebaulichen Entwicklung, wie sie vor allem mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK, dem Stadtentwicklungsplan Zentren sowie dem Strategiepapier Alte Messe 2013 und den (fortgeschriebenen) Eigentümerzielen durch die Ratsversammlung beschlossen wurden (näheres siehe Kap. 6.2.3, 6.2.4 und 6.2.6).

Zudem wird die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes in dem Bereich des Stadtgebietes auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht als positiv bewertet (siehe Kap. 3, 6.1 und 6.2.6).

Außerdem bietet die Realisierung des Vorhabens die konkrete Chance der Nachnutzung des ungenutzten Grundstückes unter Bewahrung zumindest eines Teils der dort vorhandenen, baukulturell bedeutsamen Baudenkmäler. Damit kann zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Alten Messe

unter teilweiser Erhaltung ihres aufgrund der früheren Nutzung besonderen Ortsbildes beigetragen werden.

Planungserfordernis

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere wie folgt:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanes ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Denn:

- Aktuelles städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die Ansiedlung des o.g. Bau- und Gartenfachmarktes (unter Wahrung der unten genannten Voraussetzungen, Ziele und Zwecke) zu ermöglichen.
- Derzeit besteht keine Genehmigungsmöglichkeit für das Vorhaben. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bei dem Bau- und Gartenfachmarkt handelt es sich um einen solchen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.
- Strategisches Ziel der Stadt ist u.a., die bauliche Entwicklung insbesondere der denkmalgeschützten leerstehenden Gebäude auf der Alten Messe voranzutreiben.
- Weiteres städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes nur bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen. Dabei sollen die nachfolgend im Einzelnen genannten Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden.

Daraus ergibt sich, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes jetzt und mit den darin enthaltenen Inhalten zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Ziele der Stadt erforderlich ist. Zur Erforderlichkeit der einzelnen Inhalte des Planes siehe Abschnitt C. dieser Begründung.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke erreicht werden:

Übergeordnete Zielsetzung der Stadt ist:

- Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes soll ermöglicht werden, insbesondere um damit die seitens der Stadt angestrebte städtebauliche Weiterentwicklung des Alten Messegeländes voranzutreiben sowie um die oberzentralen Funktionen der Stadt Leipzig zu stärken.
- Zugleich soll auf die Wahrung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hingewirkt werden. Dies bezieht sich sowohl auf das Gelände der Alten Messe und dessen Umfeld als auch auf das Stadtgebiet insgesamt und auf das möglicherweise betroffene Umland der Stadt Leipzig.

Im Zusammenhang mit und zur Untersetzung und Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele und Zwecke:

a) **Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Leipzig**

Mit der Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes soll zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Leipzig im Bereich des Einzelhandels, hier vor allem im Bereich der Bau- und Gartenfachmärkte, beigetragen werden. Bezweckt wird damit auch die Verbesse-

rung der Versorgung der Leipziger Bevölkerung sowie die Rückbindung von derzeit ins Umland abfließender Kaufkraft nach Leipzig.

b) Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität Leipzigs und Stärkung der lokalen Wirtschaft

Durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes wird auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet angestrebt, um damit auf die Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität Leipzigs hinzuwirken. So ist im Abgleich mit ähnlich dimensionierten Baumärkten von mehr als 100 neuen Arbeitsplätzen auszugehen. Indem durch den großflächigen Handelsbetrieb zusätzliche Wertschöpfung erzeugt wird, soll die lokale Wirtschaft gestärkt werden. Die Ansiedlung entspricht dabei den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030 zum Ausbau einer vielfältigen und stabilen Wirtschaftsstruktur.

c) **Umsetzung der strategischen, stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Ziele der Stadt**

Mit der Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes soll auf die Umsetzung der strategischen, stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Ziele der Stadt hingewirkt werden. Dies betrifft namentlich vor allem das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK (siehe Kap. 6.2.3), den Stadtentwicklungsplan Zentren (siehe Kap. 6.2.4) sowie die seitens der Stadt für das Areal der Alten Messe und damit auch für das Plangebiet konkret angestrebten strategischen und städtebaulichen Entwicklung, wie sie u.a. mit dem Strategiepapier Alte Messe 2013 und den (fortgeschriebenen) Eigentümerzielen durch die Ratsversammlung beschlossen wurden (näheres siehe Kap. 6.2.6).

d) **Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche**

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes und seine weitere Entwicklung sollen in einem mit diesem Bebauungsplan nach Art und Umfang klar definierten Rahmen ermöglicht, gleichzeitig aber auch begrenzt werden. Damit sollen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Leipzig und ihren Nachbargemeinden vermieden werden.

e) **Reaktivierung und dauerhafte Nachnutzung einer weitgehend brachliegenden Fläche**

Mit der Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes soll das bislang weitgehend brachliegende, aber in integrierter und verkehrlich sehr gut erschlossener Lage auf dem Gelände der Alten Messe gelegene Plangebiet einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit soll dem Interesse der Innenentwicklung gedient werden, auch als Beitrag zur Einhaltung des „30-Hektar-Ziels“ der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.

f) **Städtebaulich-qualitative Weiterentwicklung des Alten Messegeländes**

Es soll auf eine städtebaulich-qualitiative Weiterentwicklung des Alten Messegeländes hingewirkt werden. Dies bezieht die ästhetische und funktionale Weiterentwicklung und Aufwertung der derzeit brachliegenden Hallen und Freiflächen im Plangebiet ebenso ein wie die Erhöhung der Sichtbarkeit und Zugänglichkeit der Alten Messe von Süden. Dabei soll eine städtebauliche und freiräumliche Gestaltung, die der besonderen Lage des Grundstückes im denkmalgeprägten Umfeld der Alten Messe gerecht wird, sichergestellt werden. Damit soll den Belangen sowohl der Erhaltung, der Erneuerung, der Fortentwicklung, der Anpassung und des Umbaus des Alten Messegeländes, als vorhandenem Ortsteil der Stadt Leipzig, als auch der Baukultur, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung, worum es sich bei dem Altem Messegelände zweifelsfrei handelt, sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gedient werden.

g) **Sicherstellung der weitgehenden stadtökologischen Verträglichkeit des Vorhabens**

Ziel der Stadt ist es darüber hinaus, dem Vorhaben in ökologischer Hinsicht einen Rahmen zu setzen, um nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange auf ein Minimum zu reduzieren. Dies umfasst insbesondere die Aspekte Klimaschutz und -anpassung (Reduzierung des Aufheizeffektes der Bebauung, Begrünung der Gebäudes und Freiflächen), Artenschutz (Erhalt von Biotopen, Insektenschutz, Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere um die Funktion des Plangebietes als Brut- bzw. Wochenstubenort für geschützte Tierarten zu erhalten), Boden- und Wasserschutz (weitgehende Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen).

Ziel ist dabei auch, im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“ die Entwicklung des Plangebietes, des Alten Messegeländes und des relevanten Umfeldes in ihrem jeweiligen Bestand nicht nur im Sinne einer baulichen Verdichtung zu betreiben, sondern zugleich auch auf die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns hinzuwirken; beides soll als Einheit konzeptionell zusammengeführt werden. Damit soll vor allem den Belangen des Umweltschutzes aber auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

h) **Erhalt denkmalprägender Elemente**

Im Zusammenhang mit dem Ziel f) soll auch der weitgehende Erhalt der denkmalprägenden Elemente der ehemaligen Messehalle 17 ermöglicht werden, um damit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, aber auch hier der Baukultur sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung zu dienen.

i) **Einfügen in das umliegende Verkehrssystem und Verbesserung der Wegebeziehungen**

Der Bau- und Gartenfachmarkt soll hinsichtlich seiner Verkehrserschließung verträglich in das umliegende Verkehrssystem eingebunden werden. Über die Schaffung eines neuen Knotenpunktes an der Richard-Lehmann-Straße soll eine leistungsfähige Anbindung des Baumarktes an das Straßenverkehrsnetz sichergestellt werden. Bezweckt wird mit dieser Anbindung auch, den zentralen Bereich der Alten Messe von vorhabenbedingtem Kundenverkehr weitgehend freizuhalten. Der ebenfalls an das Plangebiet angrenzende Ottostraße soll für die Erschließung des Vorhabens eine untergeordnete Rolle zukommen.

Zudem sollen mit dem Vorhaben die Fuß- und Radwegebeziehungen sowohl innerhalb des Alten Messegeländes (z.B. zwischen Ottostraße und Puschstraße) als auch zwischen Alte Messe und Richard-Lehmann-Straße verbessert werden, indem ausreichend breite und befestigte, für Rad- und Fußverkehr dauerhaft nutzbare Wege über das Plangebiet geführt werden.

Mit dem Zweck der Trennung des Kundenverkehrs vom Lieferverkehr soll die Anlieferung des Marktes über die Nordostseite geführt werden. Dementsprechend sollen vom Plangebiet zur Puschstraße auch für Schwerlastverkehr ausreichend befestigte Zufahrten entstehen.

Außerdem soll die Andienung des Nachbargrundstücks (Flurstück 159/103 der Gemarkung Thonberg), die im Bestand über das Vorhabengrundstück verläuft, weiterhin gesichert werden.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. VI-DS-03088, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 09/2017 vom 06.05.2017	12.04.2017
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2018 vom 16.06.2018	19.06.2018 bis 03.07.2018
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	11.06.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	08.07.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/2019 vom 29.06.2019	09.07.2019 bis 08.08.2019
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom	15.06.2020
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2020 vom 06.06.2020	16.06.2020 bis 30.06.2020

Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens sind wie folgt zu nennen:

- **Änderung des räumlichen Geltungsbereichs im Laufe des Verfahrens**

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um eine ca. 5.000 m² große, südlich der Puschstraße gelegene Fläche reduziert, da dieser Grundstücksteil nicht Gegenstand des Kaufvertrages mit dem Vorhabenträger geworden ist und somit nicht in dessen Entwicklungsbereich liegt.

Zugleich wurde der Abschnitt der Bundesstraße 2 (Richard-Lehmann-Straße) zwischen Ottostraße und östlicher Zufahrt des Flurstücks 474/35 der Gemarkung Connewitz in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen, da dort ein neuer lichtsignalgeregelter Knotenpunkt zur Erschließung des Vorhabengrundstücks entsteht. Gemäß § 17 Bundesfernstraßengesetz dürfen Bundesstraßen nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt wurde. Gemäß § 17 b Abs. 2 FStrG können Bebauungspläne nach § 9 BauGB die Planfeststellung nach § 17 FStrG im Bereich von Bundesfernstraßen ersetzen.

- **Änderung des FNP im Parallelverfahren**

Der FNP wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert. Näheres siehe Kap. 6.2.1 dieser Begründung.

- **Änderung des Entwurfs nach den erstmaligen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfs unter Berücksichtigung der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Anpassungen vorgenommen (redaktionelle Änderungen sind nicht genannt):

Teil A: Planzeichnung

- Verwendung einer aktualisierten Katastergrundlage,
- Anpassung des Grenzverlaufs zwischen Sondergebiet und öffentlicher Verkehrsfläche im südlichen Plangebiet,
- Anpassung des Zuschnitts der Maßnahmenflächen M 4 und M 6,
- Anpassung der Baufenster aufgrund der aktualisierten Planung der inneren Erschließung auf dem Vorhabengrundstück,
- Anpassung des Zufahrtsbereiches am Knotenpunkt Richard-Lehmann-Straße aufgrund der aktualisierten Planung der inneren Erschließung auf dem Vorhabengrundstück,
- Anpassung der Fläche für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten aufgrund der aktualisierten Planung der inneren Erschließung auf dem Vorhabengrundstück,
- Räumliche Erweiterung der mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche an der nordwestlichen Seite der Halle 17 aufgrund der aktualisierten Planung der inneren Erschließung auf dem Vorhabengrundstück,
- Änderung des Höhenbezugspunktes.

Teil B: Text

- Änderung Textliche Festsetzung 1.1.2 d): Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt 800 m^2,
- Ergänzung Textliche Festsetzungen 1.1.2 e) und 1.1.2 f): Ergänzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung um einen Imbiss und ein Mietcenter für Bau- und Heimwerkermaschinen,
- Ergänzung Textliche Festsetzung 2: Festsetzung einer Stellplatzzahl von genau 396,
- Ergänzung Textliche Festsetzung 4.5: Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel,
- Ergänzung Textliche Festsetzung 4.6: Verwendung heller Oberflächen,
- Präzisierung Textliche Festsetzung 5.3: Fassadenbegrünung.

Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan

- Verwendung einer aktualisierten Katastergrundlage,
- Aktualisierung der Stellplatzflächen und ihrer Zufahrten aufgrund der aktualisierten Planung der internen Erschließung
- Standortänderung von vier neu zu pflanzenden Bäumen auf Hinweis der Kommunalen Wasserwerke,
- Aktualisierung der Ansichten aufgrund der aktualisierten Planung.

Begründung:

- Anpassungen in Kapitel 1 aufgrund geänderter Flurstückszuschnitte im Planumfeld,
- Anpassungen in den Kapiteln 4, 5, 6, 7 (Umweltbericht) und 9 auf Basis eingegangener Stellungnahmen und neuer Gutachten,
- Ergänzung Kapitel 8.3 und 8.4: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf,
- Ergänzung und Begründung der geänderten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Kap. 10-14).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie

Das Areal der Alten Messe weist entsprechend der Topographie der Gesamtstadt ein schwaches Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Die Geländehöhe im Bereich des Vorhabens beträgt 129 -130 m ü. NHN. Im Süden des Plangebiets, zur Richard-Lehmann-Straße hin, steigt die Geländehöhe an. Eine Böschung, die auf der Nordseite von einer Stützmauer eingefasst ist, markiert einen Geländeanstieg auf ca. 134 m ü. NHN. Die sich südlich an die Böschung anschließende Richard-Lehmann-Straße inklusive ihrer Geh- und Radwege weist Höhen von 135 - 136 m ü. NHN auf.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen, Denkmalschutz

Das Areal der Alten Messe ist von Gewerbe und Sondernutzungen dominiert, darunter auch großflächiger Einzelhandel. Derzeit sind einige, auch größere Flächen des Alten Messegeländes noch un- oder mindergenutzt, etwa der Großteil des Gebietes südöstlich der Straße „Alte Messe“ (Hundeschule, Autokino sowie dazwischen liegende Freiflächen) sowie Bauflächen westlich der Zwickauer Straße (nördlich und südlich der Firmenzentrale eines Blutspendedienstes). Die Vermarktung bzw. städtebauliche Entwicklung dieser Flächen bzw. Gebäude steht noch aus.

Im Plangebiet befinden sich gegenwärtig die ehemaligen Messehallen 17 und 21 sowie der rückseitige Teil der Messehalle 16.

- Die Messehalle 17 steht seit Aufgabe der Messennutzung im Zuge der Eröffnung der Neuen Messe im Jahre 1996 (mit Ausnahme übergangsweiser Zwischennutzungen) leer.

  Bei der Neubebauung sollen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wesentliche Teile der Messehalle 17 erhalten und in das neue Gebäudekonzept integriert werden.

  Die Halle 17 ist 1920 errichtet worden und diente damals als Ausstellungsort für Maschinen, Fahrzeuge und Petrochemie. In den Jahren 1937/38 erhielt sie im Zuge eines umfassenden Umbaus einen Kopfbau nach Südwesten. Der Kopfbau, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt, wurde mit einem Pfeilerportal gestaltet. Nach Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde die Halle mit den eingeschränkten Möglichkeiten der Nachkriegszeit wieder aufgebaut. Aus der wechselvollen Baugeschichte ergeben sich statische Probleme der Halle.

  In einem vom Vorhabenträger im Jahr 2016 vorgelegten statischen Gutachten wurde dargelegt, dass eine Umnutzung der Messehalle zu Verkaufszwecken die Anpassung an die heutigen gesetzlichen Bestimmungen erfordere. Diesen Anforderungen genügt die vorhandene Konstruktion nachweislich nicht.

  Im § 9 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 3. März 1993 ist geregelt, wie mit Denkmalen verfahren werden soll, die ihre Nutzung verloren haben:

  „Werden Kulturdenkmale nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, sollten Eigentümer und Besitzer eine Nutzung anstreben, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.“

  Da die Halle nicht mehr als Messehalle dient, ist die Erhaltung auf Dauer nur möglich, wenn sie auf andere Weise genutzt wird. Dafür muss sie die heutigen bautechnischen Anforderungen erfüllen. Diese Anpassung ist unabhängig von der Art der neuen Nutzung erforderlich. Auch wenn die Halle zukünftig nicht für Verkaufs-, sondern für soziale oder kulturelle Zwecke dienen würde, wäre die Anpassung an heutige Bestimmungen erforderlich.

  Von der Denkmalschutzbehörde war deshalb zu entscheiden, ob der Teilabbruch die Erhaltung des Mittelschiffs und der Südwest-Fassade als den wichtigsten Trägern des Denkmalwertes

auf Dauer sichert. Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens kam die Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen zu der Einschätzung, dass der Teilabbruch das einzige Mittel für die Erhaltung des übrigen Hallenbereichs, d.h. des Mittelschiffs, der Südwest-Fassade und der Nordost-Fassade darstellt. Aus diesem Grund musste eine Zustimmung für den Teilabbruch in Aussicht gestellt werden.[2]

Der aus den Jahren 1937/38 stammende mittlere Hallenteil und der zeitgleich errichtete Kopfbau mit dem Säulenportal sind zu erhalten, denkmalgerecht zu sanieren und in den neuen Hallenbau für den Baumarkt zu integrieren.[3]

- Die Messehalle 21, ehemals Halle 13, befindet sich im Süden des Plangebiets. Sie steht nicht unter Denkmalschutz und steht bereits seit mehreren Jahren ungenutzt leer.
- Die Messehalle 16 wurde 1913 anlässlich der ersten Internationalen Baufachausstellung IBA als erste Halle auf dem Gelände erbaut und diente bis in die 1970er Jahre als Ausstellungsfläche der Baubranche. Nach einer Phase wechselnder Nutzungen beherbergt sie inzwischen als „Eventpalast“ unterschiedliche kulturelle Nutzungen.

  Die Front der Halle 16 bildet der „Kreis’sche Kuppelbau“, der ein Säulenportal vor einem kreisförmigen Grundriss aufweist, an den sich je ein Gebäudeschiff in nordwestliche und südöstliche Richtung anschließt. Von ihm erstrecken sich drei Hallenschiffe in Längsrichtung, die durch einen weiteren Querbau an der Rückseite des Gebäudekomplexes verbunden sind. Der rückwärtige Querbau sowie die drei Längsschiffe sind derzeit nicht genutzt.

  Der denkmalgeschützte Kuppelbau der Messehalle 16 bleibt erhalten. Lediglich seine rückwärtigen, jüngeren Anbauten werden durch das Vorhaben betroffen und abgebrochen. Gegen diesen Abbruch bestehen keine Einwände aus Gründen des Denkmalschutzes, da sich der Denkmalschutz laut Denkmalliste des Freistaates nur auf den „Kuppelbau mit Seitenflügeln“, nicht aber auf die rückwärtigen Hallenbereiche erstreckt (vgl. Abb. 1).

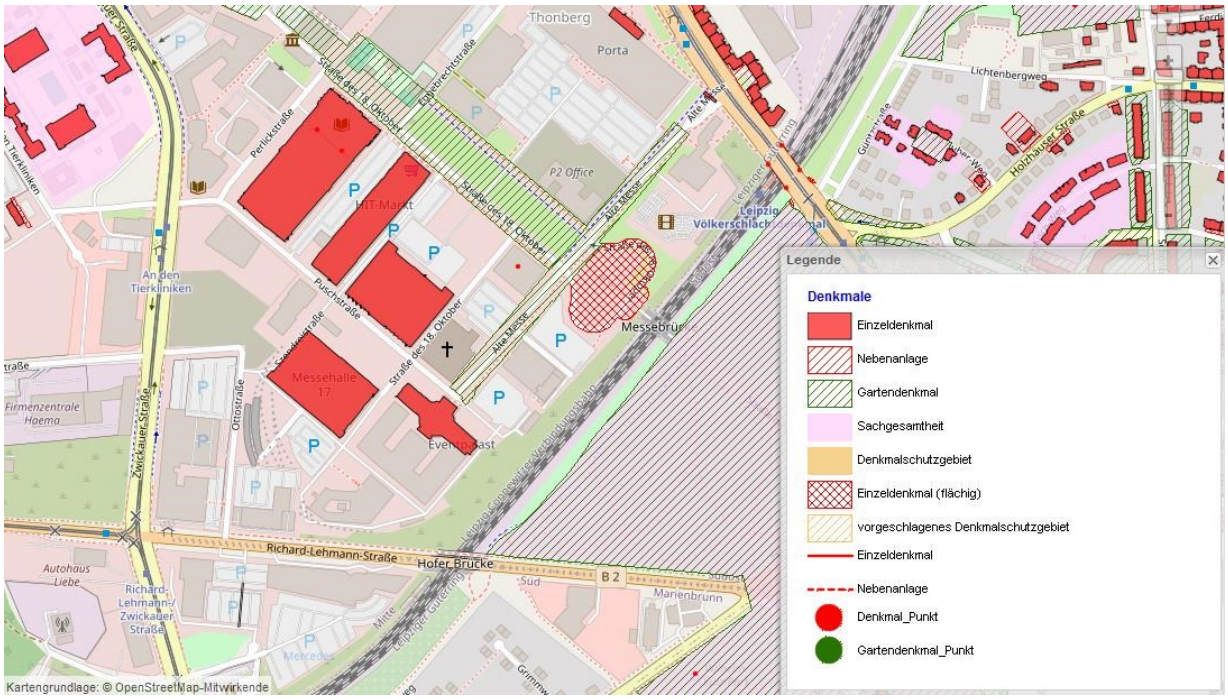


Abb. 1: Denkmalbestand im Plangebiet und seiner Umgebung

Quelle: Denkmalkarte Freistaat Sachsen, https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de

[2] Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 17.09.2018
[3] Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 21.10.2019

- Im Umfeld des Plangebietes liegen mit den Hallen 11 (Einzelhandel), 12 (Stadtarchiv), 15 (Fahrrad-Fachmarkt) und 16 (Kultureinrichtung) weitere Denkmäler. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zudem mehrere Autohäuser, ein Orthopädiegeschäft sowie die ehemalige Messehalle 14, in der soziale Nutzungen untergebracht sind.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet ist keine Wohnnutzung vorhanden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist keine Wohnnutzung vorhanden oder vorgesehen. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich ca. 150 m südöstlich der Grenze des Plangebiets.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet sind ungenutzt. Es handelt sich dabei überwiegend um teilversiegelte, mit Ruderalvegetation bewachsene ehemalige Parkplatz- und Wegeflächen südwestlich der Messehalle 17. Weiterhin befinden sich im südöstlichen Teil des Plangebiets verwilderte Grünflächen mit Gehölzaufwuchs sowie Strauchbewuchs auf der Böschung entlang der Richard-Lehmann-Straße.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere größere unbebaute Flächen, die nicht oder als Parkplatz genutzt werden. Die nächstgelegene Grünanlage, die auch als Erholungsfläche genutzt wird, ist der Wilhelm-Külz-Park im Osten.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in der östlich davon liegenden Halle 14 mehrere Einrichtungen in kirchlicher Trägerschaft, darunter die August-Hermann-Francke-Grundschule und der „Pavillon der Hoffnung“, welcher verschiedene soziale Beratungs- und Begegnungsangebote beherbergt. Darüber hinaus beherbergt die Halle eine Musikschule sowie einen Indoor-Spielplatz.

Mit der Planung werden diese Nachbarnutzungen berücksichtigt.

5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Die Richard-Lehmann-Straße im Süden des Plangebiets besitzt den Status einer Bundesstraße (B 2). Die B 2 ist im Bereich des Bebauungsplans vierspurig ausgebaut. Da die äußeren Spuren zum Parken genutzt werden, steht dem fließenden Verkehr jedoch nur ein Fahrstreifen pro Richtung zur Verfügung.

Von der Richard-Lehmann-Straße besteht derzeit keine direkte Anbindung an das Plangebiet. Das Plangebiet ist jedoch für den Kraftverkehr über die Puschstraße im Norden sowie die Ottostraße im Westen angebunden. Über die Ottostraße besteht Anschluss an die Zwickauer Straße. Bei der Kreuzung Zwickauer Str./Perlickstr. als Verlängerung der Puschstraße handelt es sich um einen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt.

Über die Ottostraße ist vom Plangebiet auch die Richard-Lehmann-Str./B 2 schnell zu erreichen. Der dort befindliche Knotenpunkt lässt jedoch kein Linksabbiegen auf die B 2 in östliche Richtung bzw. von der B 2 aus westlicher Richtung zu.

Über ein Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass sämtliche Knotenpunkte im Bestand eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Dies gilt auch bei zu erwartenden zukünftigen Verkeh-

ren, sofern ein neuer, lichtsignalgeregelter Knotenpunkt das Plangebiet an die Richard-Lehmann-Straße anschließt.[4]

Zwar befinden sich in der Mitte der Fahrbahn noch Straßenbahngleise, diese sind jedoch bereits seit Jahren nicht mehr in Betrieb. Im Entwurf der Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Leipzig wird in der Richard-Lehmann-Straße keine Trassenfreihaltung mehr vorgesehen, sodass von einer Reaktivierung der Straßenbahnstrecke im Bereich des Plangebiets nicht auszugehen ist. Bei der Planung des neuen Verkehrsknotenpunkts wird eine mögliche Reaktivierung der Straßenbahnstrecke daher nicht berücksichtigt.

Öffentlicher Nahverkehr
Die Alte Messe ist an das S-Bahn-, Straßenbahn- und Busnetz angebunden und damit nahverkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Für den zu errichtenden Bau- und Gartenfachmarkt werden die Haltestellen Richard-Lehmann-/Zwickauer Straße (Bus, Straßenbahn) und An den Tierkliniken (Straßenbahn) die nächstgelegenen sein, mit einer fußläufigen Entfernung zum Haupteingang von ca. 400 m. In Reichweite sind auch einige Haltestellen anderer Linien, sodass der Standort von vielen Teilen der Stadt ohne Umstieg erreicht werden kann.

5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen, eine Erschließung kann von den Trinkwasserleitungen in der Zwickauer Straße, der Puschstraße und der Richard-Lehmann-Straße erfolgen.

Der Anbindepunkt für Schmutz- und Regenwasser befindet sich an der westlichen Seite des Plangebiets. In den dort befindlichen Schacht kann Schmutzwasser ungedrosselt eingeleitet werden. Zudem befindet sich ein Vorflutsammler im westlichen Plangebiet.

Die Versorgung mit Strom und Wärmeenergie ist gesichert.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes, der Gegenstand der erneuten Beteiligungen zum Entwurf war, teilte die Landesdirektion Sachsen mit, das Vorhaben stehe im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.[5] Aus Sicht der Regionalplanung bestehen lt. Regionalem Planungsverband Leipzig-Westsachsen keine Bedenken gegen die Planung [6].

a) Fachliche Grundlagen:

Im seit dem 31.08.2013 verbindlichen **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** (LEP 2013)[7] sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen festgelegt.

Im **Regionalplan Westsachsen 2008** (RPlWS 2008), in Kraft getreten am 25.07.2008, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Leipzig Westsachsen festgelegt. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Die im Entwurf des neuen Regionalplans Leipzig-Westsachsen enthaltenen Ziele und Grundsätze mit Bedeutung für das Vorhaben sind nahezu inhaltsgleich mit den dargestellten Zielen und Grundsätzen des rechtskräftigen Regionalplans.

[4] IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme: Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes in Leipzig. Verkehrsgutachten. Stand: 24. März 2016.
[5] Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, Stellungnahme vom 01.07.2020
[6] Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen, Regionale Planungsstelle, Stellungnahme vom 30.06.2020
[7] Internetzugriff z.B. über https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/12896-Landesentwicklungsplan-2013#x74

b) Erfordernisse der Raumordnung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung ist wie folgt gegeben**:**

- Gemäß dem Ziel Z 1.3.1 i.V.m. Z 1.3.6 LEP 2013 ist das Oberzentrum Leipzig u.a. so zu entwickeln, dass es „zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung [...] mit Gütern [...] in zumutbarer Entfernung“ sicherstellt (siehe auch Z 2.3.1 RPlWS).

Die vorliegende Planung trägt mit dazu bei, dass das Oberzentrum Leipzig als „Wachstumsmotor der Region“ (Grundsatz G 2.1.6 RPlWS) diese Funktion, hier durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes, erfüllen kann.

- Ziel Z 1.3.3 „Planungen und Maßnahmen in den Zentralen Orten, die die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

Diesem Ziel wird mit Blick auf die Ergebnisse der vorliegenden Einzelhandelsgutachten entsprochen. Hier sei explizit auf die Ausführungen zum Z 2.3.2.5 („Beeinträchtigungsverbot“) verwiesen, welches u.a. auch auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit der einzelhandelsbezogenen Versorgungsfunktion anderer zentraler Orte abstellt.

- Nach den Zielen Z 2.2.1.7, Z 2.2.1.9 und dem Grundsatz G 2.2.1.1 LEP 2013 ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, brachliegende Bauflächen sind zu beplanen und nachzunutzen. Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens soll vermindert werden.

- Auch nach den regionalplanerischen Erfordernissen, z.B. Z 4.4.1. und Z 5.1.1 RPlWS 2008, sollen bodenverbrauchende Nutzungen u.a. durch Flächenrevitalisierung brachliegender Areale auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, auf einem bisher zum großen Teil brachliegenden Grundstück auf der Alten Messe unter Erhalt, Sanierung und Ausbau von Teilen denkmalgeschützter Bausubstanz einen Neubau für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Baustoff-Drive-in einschließlich benötigter Stellplätze zu errichten. Eine Neuinanspruchnahme bisher unbebauten Freiraums außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile findet nicht statt. Dies entspricht den genannten raumordnerischen Erfordernissen zum Freiraumschutz, insbesondere den oben genannten Zielen und Grundsätzen.

- Nach dem Ziel Z 2.3.2.1 LEP 2013 („Konzentrationsgebot“) gilt u.a., dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist.

Dem wird – auch laut Landesdirektion Sachsen – entsprochen.

Als entscheidungserheblich für die raumordnerische Bewertung des Bebauungsplanes wird seitens der Landesdirektion *„die Einstufung der Stadt Leipzig als Oberzentrum im System der zentralen Orte des Freistaates Sachsen im LEP 2013 Ziel 1.3.6“* sowie die *„gemäß Ziel 1.3.1 zugewiesenen Aufgaben und Funktionen und der Bestimmung ihres Mittelbereiches nach LEP 2013“* gemäß Erläuterungskarte „Mittelbereiche“ (siehe Abb. 2) angegeben.

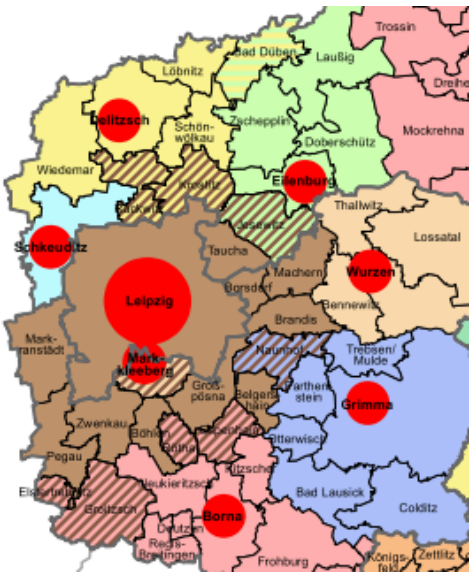


Abb. 2: Ausschnitt aus Karte "Mittelbereiche", LEP 2013

Auf dieser Grundlage wird ausgesagt:

„*Großflächige, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegende Einzelhandelseinrichtungen sind im Oberzentrum Leipzig nach LEP 2013 Ziel 2.3.2.1 grundsätzlich zulässig.*“[8].

- Ziel Z 2.3.2.3 („Integrationsgebot“) besagt, dass bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.

Dem wird entsprochen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bau- und gartenfachmarkttypische Randsortimente, bei denen es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² angeboten werden dürfen; vgl. Teil B: Text, Nr. 1.1.2 c) und d). Ein Verstoß des Bebauungsplanes gegen das genannte Ziel der Raumordnung liegt in Folge dessen nicht vor. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es an dieser Stelle nicht.

- Ziel Z 2.3.2.4 („Kongruenzgebot“) besagt u.a., dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht dazu führen soll, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Auch dem wird mit diesem Bebauungsplan entsprochen. Unter „1.3 Zentrale Orte und Verbünde“ des LEP 2013 ist angegeben, dass die mittelzentralen Verflechtungsbereiche in der Karte 2 „Mittelbereiche“ des LEP (siehe obige Abb.) dargestellt sind. Der darin dargestellte Verflechtungsbereich bzw. Mittelbereich der Stadt Leipzig als Oberzentrum erstreckt sich auch über angrenzende Gemeinden. Aufgrund der räumlichen Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtgebiet sind vor allem zu nennen: Markranstädt, Pegau, Zwenkau, Markkleeberg, Böhlen, Rötha, Großpösna, Espenhain, Belgershain, Naunhof, Brandis, Borsdorf, Machern und Taucha. Soweit es sich dabei um Gemeinden mit zentralörtllicher Funktion handelt, sind „Überschneidungsbereiche der Oberzentren…“ dargestellt; hier ist aufgrund der Nähe zum Plangebiet vor allem Markkleeberg zu nennen.

Anhaltspunkte dafür, dass der Einzugsbereich des nach diesem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässigen großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes den in Karte 2 des LEP (s.o.) dargestellten Verflechtungsbereich bzw. Mittelbereich des Zentralen Ortes Leipzig wesentlich überschreitet, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. So umfasst das Kerneinzugsgebiet des geplanten Baumarktes insbesondere Teile des südlichen und südöstlichen Leipziger Stadtgebietes.[9] Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst mit Großpösna, Markkleeberg, Böhlen und Rötha nur Gemeinden, welche dem o.g. Überschneidungsbereich des Oberzentrums Leipzig zugeordnet sind. Dies wird auch in der Stellungnahme einer anderen Baumarktbetreiberin (bzw. der von ihr beauftragten Rechtsanwälte), die im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf eingegangen ist, bestätigt.

- Im Ziel Z 2.3.2.5 („Beeinträchtigungsverbot“) ist u.a. festgelegt, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen darf.

Dem wird ebenfalls mit diesem Bebauungsplan entsprochen. Weder in Leipzig noch in benachbarten Zentralen Orten die in dem Ziel angesprochenen substanziellen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Dafür spricht schon, dass mit diesem Bebauungsplan dem Ziel Z 2.3.2.4 („Kongruenzgebot“) entsprochen wird (s.o.). Aber auch eine Betrachtung auf der Grundlage des Zieles Z 2.3.2.5 („Beeinträchtigungsverbot“) führt zu diesem Ergebnis. Im Einzelnen:

[8] Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, Stellungnahme vom 09.07.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
[9] CIMA (2019): Ergänzende Stellungnahme zur Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse der geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“, März 2019

In Leipzig wird das städtebauliche Gefüge nicht im Sinne des Zieles substanziell beeinträchtigt.

Dies gilt einerseits im allgemeinen städtebaulichen Sinne: Es sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass das für den Bebauungsplan anlassgebende Vorhaben „Bau- und Gartenfachmarkt“ sich nicht grundsätzlich auch im Sinne von § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Dass dieser Bebauungsplan dennoch aufzustellen ist, beruht auf § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit der Großflächigkeit des Bau- und Gartenfachmarktes; siehe Kap. 2.

Dies gilt andererseits ebenso im besonderen, auf das städtebauliche Gefüge im Bereich „Handel“ bezogenen Sinne: Substantielle Beeinträchtigungen auf das städtebauliche Gefüge hinsichtlich bestehender Handelsstandorte sind nicht zu erwarten.

Dafür ist zunächst von Bedeutung: In dem Bau- und Gartenfachmarkt sind nur bestimmte Kern- und Randsortimente zulässig; vgl. Teil B: Text, Nr. 1.1.2 des Bebauungsplanes. Folglich ist davon auszugehen, dass alle anderen Handelseinrichtungen, die nicht auf die in dem Bau- und Gartenfachmarkt zulässigen Sortimente ausgerichtet sind, nicht von der Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes beeinflusst oder sogar beeinträchtigt werden.

Desweiteren ist von Bedeutung: Bei dem Bau- und Gartenfachmarkt handelt sich zwar insgesamt um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung. Allerdings dürfen zentrenrelevante Sortimente nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² – also unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit – angeboten werden, wobei zusätzlich eine art- und jeweils verkaufsflächenmäßige Beschränkung auf die Sortimente Aquaristik/Tierbedarf (300 m²), Lampen/Leuchten/Elektro (250 m²), Bilder/Deko/Basteln (220 m²) und Heimtextilien (30 m²) erfolgt; vgl. Teil B: Text, Nr. 1.1.2 c) und d) des Bebauungsplanes. Folglich ist davon auszugehen, dass alle Handelseinrichtungen, die auf die in dem Bau- und Gartenfachmarkt zulässigen zentrenrelevanten Sortimente ausgerichtet sind, nicht in dem Maße von der Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes beeinflusst werden, wie dies bei der Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung für zentrenrelevate Sortimente der Fall wäre. Hinzu kommt, dass die in dem Bau- und Gartenfachmarkt zulässigen Sortimente jeweils auf eine maximale Verkaufsflächengröße weit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit beschränkt sind. Substantielle Beeinträchtigungen auf das städtebauliche Gefüge hinsichtlich entsprechender Handelseinrichtungen sind – selbst, wenn es zu vereinzelten Betriebsaufgaben kommen sollte – nicht zu erwarten. (Inwieweit Ziel Z 2.3.2.5 angesichts der Nicht-Großflächigkeit dieser Sortimente überhaupt einschlägig ist, kann und soll dahingestellt bleiben.)

Hinsichtlich bereits bestehender Bau- und/oder Gartenfachmärkte ist von Bedeutung: In Folge der Ansiedlung des nach diesem Bebauungsplan zulässigen großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes sind Umsatzumverteilungen gegenüber den nächstgelegenen Mitbewerbern zu erwarten. Hinsichtlich der Auswirkungen gegenüber der Bau- und Gartenfachmarktbranche fokussieren sich die vorliegenden Gutachten auf die beiden Mitbewerber an der Chemnitzer Straße in Leipzig und an der Nordstraße in Markkleeberg, welche absehbar die größten relativen Umsatzumverteilungseffekte zu verkraften hätten. Eine Standortaufgabe wäre in Anbetracht der kommunal beauftragten Gutachten zwar nicht wahrscheinlich, ist aber mit Blick auf die seitens einer Mitbewerberin des Vorhabenträgers eingereichte Stellungnahme, welche einem worst case Szenario gleichgesetzt werden kann, auch nicht vollumfänglich auszuschließen. Im Fokus steht dabei insbesondere der Baumarkt in Markkleeberg, der laut Berechnungen der Gutachter mit einer dann prognostizierten Flächenleistung sogar 24 % unter den durchschnittlichen Kennwerten des Unternehmens liegen dürfte. Dies wird seitens der Stadt Leipzig mit Blick auf die vorliegenden Daten nicht als wahrscheinlichste Fallkonstellation angesehen, aber wurde auch in der Abwägung als mögliches Szenario berücksichtigt.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass jedoch auch bei Eintritt dieses worst case Szenario (Marktaufgabe des o.g. Baumarktes in Markkleeberg) kein Zielkonflikt zum Z 2.3.2.5 („Beeinträchtigungsverbot“) besteht. Dies soll nachfolgend ausgeführt werden:

Das benannte Ziel stellt auf den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems ab. Damit ist einerseits die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte „als Ganzes“ in Analogie zu Z 1.3.3 (hier im Speziellen die „Versorgungsfunktion“) als auch andererseits der Schutz der zentralörtlichen Versorgungszentren (im Falle von Markkleeberg gleichzusetzen mit den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen) und die Nahversorgungsstrukturen gemeint.

c) Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes

Bau- und Gartenfachmärkte haben einen Sortimentsschwerpunkt im Bereich der mittelfristigen Bedarfsgüter und gehören in der wirtschaftlichen und sozialen Realität zur Grundausstattung eines Mittelzentrums. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten nimmt das Mittelzentrum diesbezüglich auch einen Versorgungsauftrag für den ihm zugeordneten Mittelbereich wahr. Die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarkts darf in Analogie zu den Aussagen der Ziele Z 1.3.3 und Z 2.3.2.5 im konkreten Fall nicht die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Markkleeberg im Hinblick auf die Bau- und Gartenfachmärkte grundsätzlich beeinträchtigen. Dies ist mit Blick auf die versorgungsstrukturellen Ausstattungskennziffern nicht zu erwarten. Setzt man die Daten der Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse mbH (GEMABA) in Relation zu den Vergleichsdaten für den Raum Leipzig, so zeigt sich, dass Markkleeberg über ein deutliches Überangebot im Segment der Baumärkte verfügt. Kamen im Jahr 2018 bundesweit auf einen Baumarkt rd. 38.600 Einwohner, so waren es im Freistaat Sachsen rd. 30.600 Einwohner. Das Mittelzentrum Markkleeberg weist hier eine signifikant überdurchschnittliche Angebotsdichte auf, in deren Folge auf jeden Baumarktstandort lediglich weniger als die Hälfte der Einwohner im Vergleich zu den Referenzwerten des Freistaates und der Bundesrepublik entfallen. In Verbindung mit der unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer und dem ausschließlich auf das Stadtgebiet bezogenen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Markkleeberg ist dies ein Hinweis auf Kaufkraftabschöpfungen aus dem benachbarten Leipzig. Dies ergibt sich auch aus der Marktanalyse, die der Stellungnahme einer Mitbewerberin des Vorhabenträgers des nach diesem Bebauungsplan zulässigen Bau- und Gartenfachmarktes beigefügt war. Demnach reichen die Einzugsbereiche der in den benachbarten Orten, namentlich in Markkleeberg und Taucha, gelegenen Bau- und/oder Gartenfachmärkte, weit in den Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig hinein[10].

Referenzwerte Ausstattungskennziffern im Vergleich (Status quo)

	Sachsen	**Leipzig**	**Markkleeberg**
Einwohner	4.071.971	601.668	24.744
Baumärkte (ohne Gartenmärkte)	133	10	2
Einwohner je Baumarkt	**30.616**	**60.167**	**12.372**

Quelle: Einwohner Stand: 31. Dezember 2019; Statistisches Landesamt; Stadt Leipzig
Einzelhandelsdaten: 37. Baumarkt-Strukturuntersuchung der GEMABA; BBE Handelsberatung (2019): Wettbewerbssituation und -entwicklung durch Bau- und Gartenmärkte im Stadtgebiet Leipzig vom 17. April 2019

Die Ausstattungskennziffer des Oberzentrums Leipzig kann hingegen mit insgesamt 10 Baumarktstandorten als deutlich unterdurchschnittlich eingestuft werden. Die Zahlen belegen die entsprechende Angebotslücke, welche sich seit der Schließung von zwei Leipziger Baumarktstandorten im Zuge der Insolvenz eines bundesweit aktiven Baumarkt-Unternehmens ergeben hat, und verdeutlichen nochmal die Intention dieses Bebauungsplanes zur Schaffung der Voraussetzungen für die Ergänzung der bestehenden Angebotsstrukturen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich, wenn man die bewerteten Verkaufsflächen der Baumarktstandorte der einzelnen administrativen Einheiten miteinander vergleicht. Auch hier wird die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung des Oberzentrums Leipzig (1.470 m² Verkaufsfläche je 10.000 Einwohner) und die deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung des Mittelzentrums Markkleeberg (5.796 m² Verkaufsfläche je 10.000 Einwohner) offensichtlich. Im Falle

[10] BBE Handelsberatung (2019): Wettbewerbssituation und -entwicklung durch Bau- und Gartenmärkte im Stadtgebiet Leipzig vom 17. April 2019, S. 37-44

einer Realisierung des Planvorhabens würde sich die Ausstattungskennziffer des Oberzentrums Leipzig dem sächsischen Durchschnitt annähern (1.678 m² je 10.000 EW).

Referenzwerte Ausstattungskennziffern im Vergleich (Status quo)

	Sachsen	**Leipzig**	**Markkleeberg**
Einwohner	4.071.971	601.668	24.748
bewertete Verkaufsfläche Baumärkte	718.080	88.474	14.345
VKF je 10.000 EW gewichtet	**1.760**	**1.470**	**5.796**

Quelle: Einwohner Stand: 31. Dezember 2019; Statistisches Landesamt; Stadt Leipzig
Einzelhandelsdaten: 37. Baumarkt-Strukturuntersuchung der GEMABA; BBE Handelsberatung (2019): Wettbewerbssituation und -entwicklung durch Bau- und Gartenmärkte im Stadtgebiet Leipzig vom 17. April 2019

Auch wenn die Stadt Leipzig nicht davon ausgeht, wäre selbst im Falle des seitens einer Mitbewerberin des Vorhabenträgers skizzierten worst case Szenarios immer noch eine überdurchschnittliche Ausstattungskennziffer des Mittelzentrums Markkleeberg gegeben (rd. 2.600 m² je 10.000 EW). Somit wäre in jedem Falle eine Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes gewährleistet.

d) Schutz der zentralörtlichen Versorgungszentren

Um eine Konformität zum Ziel Z 2.3.2.3 („Integrationsgebot“) zu gewährleisten, wurden die Größenordnungen für zentrenrelevante Randsortimente im Bebauungsplan auf Werte unterhalb der Regelvermutungsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche begrenzt, also jenen Schwellenwert, ab welchem städtebauliche Auswirkungen (wie bspw. schädliche Auswirkungen auf die Zentren) entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG regelmäßig anzunehmen sind. Dies ist nochmals etwa ein Drittel weniger als die von den vorliegenden Einzelhandelsgutachten als verträglich eingestufte ursprüngliche Dimensionierung. In den Untersuchungen konnten keine schädlichen städtebaulichen sowie absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Leipzig sowie der sonstigen Orte des Einzugsgebiets festgestellt werden.

e) Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung

Der mittels dieses Bebauungsplanes vorbereitete Bau- und Gartenfachmarktstandort ist durch eine zentrale Lage und eine hervorragende ÖPNV-Anbindung geprägt. Der Bau- und Gartenfachmarkt adressiert aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den bislang unterversorgten südlichen und östlichen Teilräumen des Leipziger Stadtgebietes vorrangig ein urbanes Milieu und wird sich voraussichtlich durch einen Modal Split mit hohen Anteilen der Verkehrsträger des Umweltverbunds auszeichnen. Somit ist der Standort in erster Linie ein Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung, indem er dazu beiträgt, entsprechend weite Wege der Konsumenten zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung selbiger kann auch mit Blick auf das seitens der Stellungnahme einer Mitbewerberin des Vorhabenträgers skizzierten worst case Szenarios nicht festgestellt werden. So befindet sich bspw. der Baumarkt in Markkleeberg Wachau jenseits der Bevölkerungsschwerpunkte des Mittelzentrums und kann aufgrund seiner nicht integrierten Siedlungsrandlage mit eingeschränkter ÖPNV-Anbindung nur bedingt als verbrauchernah klassifiziert werden.

Auch unter Berücksichtigung der Begründung des LEP zu Ziel Z 2.3.2.5

> „*normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. 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 darüberhinausgehende Beeinträchtigungen verboten werden. […] Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht beeinträchtigt werden (siehe VGH Mannheim, Urteil vom 17. Dezember 2009, Az.: 3 S 2110/08, Rn. 41, juris).*

ergibt sich kein anderes Ergebnis.

- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll laut Grundsatz G 2.3.2.6 LEP 2013 eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Der Bau- und Gartenfachmarkt liegt im fußläufigen Einzugsbereich sowohl der Straßenbahn als auch der S-Bahn, sodass auch diesem Grundsatz Rechnung getragen wird.

Zusammen mit einer ebenfalls gegebenen sehr guten Erreichbarkeit für den Fahrradverkehr aus den bisher unterversorgten südlichen und östlichen Teilräumen des Leipziger Stadtgebietes mit dichter Bebauung und hoher Bevölkerungsdichte wird sich der neue Bau- und Gartenfachmarkt hauptsächlich an dieses urbane Milieu richten und voraussichtlich durch einen überdurchschnittlich hohen MIV-unabhängigen Verkehrsträgeranteil auszeichnen.

- Nach dem Grundsatz G 6.4.1 LEP 2013 soll die kulturelle Vielfalt und Bedeutung Sachsens mit „*seinem Netz der … Denkmale… erhalten und weiterentwickelt werden*“.

Dieser Grundsatz wird von diesem Bebauungsplan nicht berührt, da der Bebauungsplan keinen direkten Einfluss auf den Erhalt von Denkmalen hat. Der im Zusammenhang mit dem anlassgebenden Bauvorhaben beabsichtigte Erhalt von Teilen der denkmalgeschützten, identitätsstiftenden Messehalle trägt dem Grundsatz aber Rechnung.

6.2 Planungen der Stadt

6.2.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine **Änderung des Flächennutzungsplanes** (FNP).

Im bisher wirksamen FNP ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche.

Diese Darstellung wird geändert in:

- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung – Bau- und Gartenfachmarkt.

Mit dieser Änderung werden auch die bisherigen Ziele der Stadt für das Areal der Alten Messe fortgeschrieben und konkretisiert (siehe Kap. 6.2.6).

Im Bebauungsplan wird als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt“.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Im relevanten **Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs** sind dargestellt:

- nördlich: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“
- östlich: ein Trassenkorridor für mögliche Straßenhauptnetzführung, Bahnanlagen
- südlich: gewerbliche Baufläche,
- westlich: gewerbliche Baufläche.

6.2.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet von Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Im Landschaftsplan sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert. Näheres dazu siehe Kap. 7.1.2 dieser Begründung.

6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes **wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt**.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadträumlichen Schwerpunktsetzung zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan werden vorrangig folgende Handlungsschwerpunkte des strategischen **Zielbildes Leipzig 2030** verfolgt:

- *Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur*; der Handlungsschwerpunkt hat als Ziel, die Rahmenbedingungen für eine stabile und breite Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln, einschließlich eines Ausbaus der quartiersnahen Angebote.
- *Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur;* der Handlungsschwerpunkt hat als Ziel, die Qualität des Leipziger Stadtbildes zu bewahren und weiterzuentwickeln und die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume zu erhöhen.
- *Nachhaltige Mobilität*; der Handlungsschwerpunkt hat das Ziel, dass Leipzig eine Stadt der kurzen Wege bleibt und u.a. durch Siedlungsentwicklung und Funktionsmischung unnötige Verkehre vermieden werden.

Mit Blick auf die Sicherung und Qualifizierung der Freiraumfunktionen im Plangebiet ist zudem der Handlungsschwerpunkt „Balance zwischen Verdichtung und Freiraum“ relevant (INSEK, S. A-13).

Das Vorhaben liegt im **Entwicklungsgebiet** Bayerischer Bahnhof/Alte Messe, das eine besondere Rolle im Wachstumsprozess der Stadt übernehmen kann. Für den Bereich der Alten Messe soll, ausgehend vom BioCityCampus am Deutschen Platz, die Ansiedlung und Erweiterung von forschungsaffinen Biotechnologie-Unternehmen forciert werden. Der Nutzungsmix soll um öffentliche Einrichtungen sowie Fachmarktzentren mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Bei der Entwicklung ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume und die Vernetzung in die umliegenden Quartiere zu richten (INSEK, S. B-4, B-11).

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan insofern unterstützt, dass insbesondere Flächen für einen innerstädtisch gelegenen Fachmarkt planungsrechtlich gesichert werden, der Erhalt wertvoller denkmalgeschützter Substanz verfolgt und eine weitgehend brachliegende Fläche reaktiviert wird.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan **wird durch diesen Bebauungsplan umgesetzt**.

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 (beschlossen am 20.09.2017; VI-DS-04512) gliedert das Leipziger Stadtgebiet in unterschiedliche Versorgungsbereiche. Die City fungiert als A-Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung. Neun Stadtteilzentren, darunter das Paunsdorf-Center im Osten, das Allee-Center im Westen der Stadt und sieben C-Zentren erfüllen eine Versorgungsfunkti-

on für größere Stadträume. Ergänzt werden diese durch 29 Nahversorgungszentren (D-Zentren) und drei perspektivische D-Zentren.

Die Alte Messe ist im Fachmarktkonzept des STEP Zentren als Sonderstandort für nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe definiert - insofern steht das Vorhaben im Einklang mit den Steuerungsgrundsätzen des STEP Zentren 2016. Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollen insbesondere diese Sonderstandorte Vorrangstandorte für die räumliche Bündelung großformatiger Handelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment darstellen. Besondere Merkmale der Alten Messe sind in diesem Zusammenhang die zentrale Lage und die überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung. Ferner besteht durch das hier verortete Möbelhaus, ein Einkaufszentrum sowie einen Fahrradfachmarkt eine entsprechende handelsseitige Vorprägung, welche durch die inzwischen erfolgte Ansiedlung eines weiteren Fahrradfachmarktes in der ehemaligen Messhalle 15 noch substanziell weiter untersetzt wurde.

Die Angebotssituation im großflächigen Einzelhandel in Leipzig stellt sich wie folgt dar: Im Jahre 2016 existierten im Stadtgebiet 11 Bau- bzw. Gartenfachmärkte mit einer durchschnittlichen Größe von 7.000 m² Verkaufsfläche. Die Bau- und Gartenfachmärkte sind überwiegend in den Versorgungsräumen West und Nord angesiedelt. Der STEP Zentren identifiziert demnach ein Versorgungsdefizit im Versorgungsraum Mitte-Süd, welches durch das Vorhaben behoben wird.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan ist **für diesen Bebauungsplan nicht relevant**.

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer: RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Derzeit wird der STEP Gewerbliche Bauflächen als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben. Der STEP Gewerbliche Bauflächen beinhaltet keine Aussagen zu dem im räumlichen Geltungsbereich dargestellten Gebiet.

6.2.6 Strategiepapier Alte Messe / Eigentümerziele

Die Umsetzung der beschlossenen Ziele **wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Mit der Vorlage „**Strategiepapier Alte Messe 2013 – Eigentümerziele der Stadt Leipzig**“ wurde durch die Ratsversammlung am 19. April 2014 (Beschluss-Nr. RBV-2006/14) neben dem Strategiepapier 2013 auch das fortgeschriebene städtebauliche Rahmenkonzept als Eigentümerziele für die Weiterentwicklung des alten Messegeländes beschlossen (Beschlusspunkt 4 der Vorlage).

Das Strategiepapier nennt als 1. Hauptthese die *„Beförderung des Life Science Clusters (Bio City, Max-Planck-Institut, Fraunhofer Institut etc.)“* mit folgenden Details [nachfolgende Gliederungspunkte ergänzt]:

- *Auf den noch zu vermarktenden Flächen der Alten 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.*

Ergänzend dazu ist im weiteren Strategiepapier u.a. ausgesagt:

- *Im Kernbereich werden neben dem Life Sciences Cluster möglichst Nutzungen angesiedelt, die unterstützend wirken (z.B. Hotel, Kindereinrichtungen, Freizeitnutzungen, spezieller Einzelhandel, andere Hochtechnologie).*

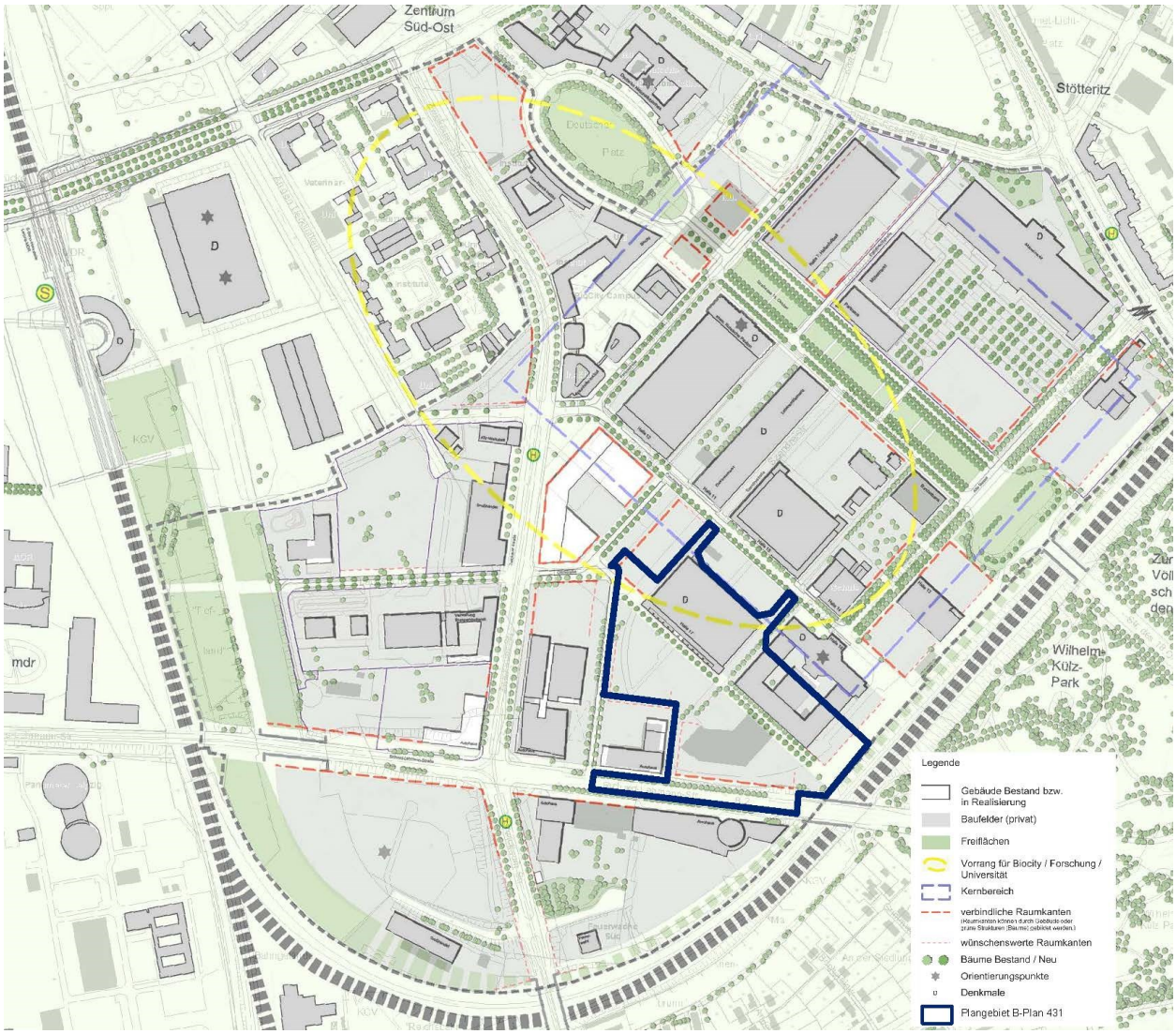


Abb. 3: Planausschnitt "STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT ALTES MESSEGELÄNDE *Aktualisierung Rahmenplan*"
(Eintragung der Grenze des B-Plan-Gebietes ergänzt)

Der Kernbereich ist in dem Plan „*STÄDTEBAULICHES RAHMENKONZEPT ALTES MESSEGELÄNDE Aktualisierung Rahmenplan*“ (siehe Abb. 3), der der Vorlage als Anlage beigefügt war, schematisch (als blau gestricheltes Rechteck) dargestellt. Ebenfalls schematisch (als gelb gestricheltes Oval) dargestellt ist ein Bereich, für den in der Legende angegeben ist „*Vorrang für Biocity / Forschung / Universität*“.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes deckt sich in seinem nördlichen Teil mit einer untergeordneten Randfläche des Ovals „*Vorrang für Biocity / Forschung / Universität*“; dessen Grenze schneidet die ehemalige Messehalle 17 bzw. das geplanten Baumarktgebäude in West-Ost-Richtung diagonal. Der weit überwiegende Flächenanteil des Plangebietes befindet sich außerhalb des Ovals. Gleichzeitig decken sich die zu/von der Puschstraße geplanten Zufahrten sowie deren nordöstlich des Baumarktgebäudes geplante Verbindung mit einer untergeordneten Randfläche des Kernbereichs; alle anderen Flächen des Plangebietes befindet sich außerhalb davon.

In der 2. Hauptthese ist zur „*Sicherstellung Finanzierung und Nutzungsöffnung*“ ausgesagt:

- *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.*

Dazu ist ergänzend im weiteren Strategiepapier u.a. ausgesagt:

1. *Zur Sicherung der Finanzierung sollen die Restflächen der Alten Messe (Randbereich) eine Nutzungsöffnung erfahren, um damit eine wirtschaftliche Grundlage für die Entwicklung zu legen.*
2. *Dazu gehört auch, dass weiterer Handel unter Beachtung von stadtentwicklungsplanerischer Verträglichkeit und in räumlicher Abgrenzung zu den Nutzungen im Kernbereich möglich ist.*
3. *Aus diesen Verkäufen sollen die Herstellung der notwendigen Infrastruktur finanziert und der bürgschaftsgesicherte Kredit der LEVG bis 31.12.2016 komplett getilgt werden.*
4. *Ziel ist es, diese Flächen bis spätestens 2020 zu vermarkten und die wesentliche Infrastruktur der Alten Messe bis dahin hergestellt zu haben.*
5. *Die Finanzierung der Erschließung und Entwicklung erfolgt ohne Belastung des städtischen Haushalts mit der Maßgabe, dass das Eigenkapital der LEVG nicht dauerhaft unter den Stand vom 31.12.2011(Eröffnungsbilanz der Stadt) sinkt.*

Im Zusammenhang damit ist auch von Bedeutung, dass mit dem Beschlusspunkt 2. der Vorlage beschlossen wurde „*Die Entwicklung der Alten Messe erfolgt ohne städtische Zuschüsse aus den Erlösen der Vermarktung“*.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich, wie oben im Zusammenhang mit der 1. Hauptthese dargelegt, zum weit überwiegenden Teil innerhalb des vorstehend benannten Randbereiches bzw. der „Restflächen“ des Alten Messegeländes. Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes im Plangebiet entspricht den oben genannten Punkten 1. und 2. und trägt zur Umsetzung der Punkte 3. bis 5. sowie des Beschlusspunktes 2. bei. Dementsprechend dient dem auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

In einer 3. Hauptthese wird der *Umgang mit den Denkmälern* konkretisiert. Dabei wird herausgestellt, dass über den Umgang mit den Denkmälern im Detail nur einzelfallbezogen und bei Vorliegen eines konkreten Projektes entschieden werden kann.

Zum Umgang mit einzelnen Denkmälern erfolgen im weiteren Strategiepapier noch dezidiert zusätzlich Forderungen. Zum einen ist die Halle 16 (Kreis’scher Kuppelbau) unbedingt zu erhalten. Zum anderen sollen alle Denkmäler, auch die Halle 17, diese ist hier Gegenstand der Planung, verstärkt am Markt angeboten werden. Auch dazu trägt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes bei.

Mit der Vorlage „**Fortschreibung der Eigentümerziele** der Stadt Leipzig für die Leipziger Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG (LEVG)“, durch die Ratsversammlung **beschlossen am 31.05.2018** (VI-DS-05407), wurden die 2014 beschlossenen Eigentümerziele fortgeschrieben. U.a. wurde beschlossen „Die zur Beförderung des Life Sciences Clusters bereit zu stellenden Flächen werden um 10.000 qm erhöht. Insgesamt sind ab 2018 noch 88.000 m² für Life Sciences zu reservieren.“ (Beschlusspunkt 2).

Hintergrund war ein am 17.11.2016 von der Ratsversammlung beschlossener Antrag (Vorlage VI-A-03168-NF-02), die Eigentümerziele der LEVG zu überarbeiten. In dem Antrag war im Beschlussvorschlag ausdrücklich angegeben „Der Antrag bedeutet dabei keine Abkehr von den bisher durch die Gremien beschlossenen Verkäufen, insbesondere des Baumarktes und des Fahrradmarktes.“ Folglich fußte der Beschluss des Antrages ausdrücklich auf der zuvor getroffenen Entscheidung der Stadt, die fragliche Fläche für die Ansiedlung eines Baumarktes zu nutzen.

Dies gilt somit dementsprechend auch für die Fortschreibung der Eigentümerziele, mit der der beschlossene Antrag umgesetzt wurde. In deren Begründung ist der oben zitierte Satz ebenfalls ausdrücklich genannt. Zudem ist der Baumarkt in einer der Vorlage als Anlage beigefügten Flächenübersicht sowohl namentlich (Betreiber des Baumarktes) in einer Tabelle als auch flächenmäßig in einer kartenmäßigen Darstellung angegeben.

Die Nutzung dieser Teilfläche des Alten Messegeländes für den Baumarkt stellt damit die aktuelle, von der Ratsversammlung beschlossene Zielsetzung zur strategischen und städtebaulichen Entwicklung des Areals der Alte Messe dar.

Die Aufstellung dieses B-Planes dient der bauplanungsrechtlichen Umsetzung dieser beschlossenen Zielsetzung.

Damit wird auch den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entsprochen.

6.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Gebiet befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Die Umgebung des Vorhabens auf dem ehemaligen Standort der Alten Messe ist von großflächigem Handel, gewerblicher Nutzung, Einrichtungen aus Forschung und Wissenschaft sowie Büros und Freizeitnutzungen geprägt. Damit entspricht die Gebietsprägung einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig wären.

Der Art nach wäre das hier zugrundeliegende Einzelhandelsvorhaben „Bau- und Gartenfachmarkt“ zwar grundsätzlich zulässig. Durch die Großflächigkeit des Vorhabens mit einer ca. 15.000 m^2 umfassenden Verkaufsfläche bedarf es allerdings gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eines dafür festgesetzten Sondergebietes. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens ist deshalb die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Siehe auch Kap. 2 dieser Begründung. Im näheren Umfeld des Vorhabens liegen die räumlichen Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

- Nr. 34.1 „Hauptstraßensystem Alte Messe und Umfeld“ (in Kraft)
- Nr. 54 „AUDI-Zentrum an Richard-Lehmann-Str.“ (in Kraft)
- Nr. 223 „Umbau Messehalle 11 in ein SB-Warenhaus“ (in Kraft)
- Nr. 361.1 „Funkmast Richard-Lehmann-Straße/Zwickauer Straße“ (in Kraft)
- Nr. 361.2 „Messegrund West“ (in Kraft)
- Nr. 379 „Einrichtungshaus auf der Alten Messe“ (in Kraft)
- Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ (in Kraft)

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel der Aufstellung dieses Planes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen auf dem Gelände der Alten Messe unter Einbeziehung von Gebäudebestand.

Als fachliche Grundlagen und Ziele liegen dem Plan vor allem zugrunde: Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG; der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Leipzig [1] sowie der Flächennutzungsplan [8]; das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig [2]; der grünordnerische Fachbeitrag zum geplanten Vorhaben mit Bilanzierung der Flächen in Bezug auf Versiegelung, Erfassung des Baumbestandes mit Bewertung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig und Status als Geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG [3]; eine Schallimmissionsprognose [4]; ein Verkehrsgutachten [5] und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [6]. Weiterhin wurden der Auszug aus dem Kataster der geschützten Biotope der Stadt Leipzig [7], ein Baumgutachten [9], das

Grundwassergeschütztheitsmodell und der Hydrogeologische Atlas [10, 11] sowie verschiedene Umweltstandards der Stadt Leipzig [12, 13, 14, 15] für die Umweltprüfung herangezogen.

Ergänzend flossen Materialien der Bundesregierung und der Europäischen Union zur Nachhaltigkeit im Städtebau [18, 19] und der Stadt Leipzig zur Stadtentwicklung [20, 21] ein.

Näheres dazu siehe in Kap. 7.1.2.5.

Das Plangebiet unterteilt sich in das Baufenster des Bau- und Gartenfachmarkts, Straßen und Wegeflächen, Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie Freiflächen. Südlich schließt sich der Bereich des neu zu errichtenden Knotenpunkts an die öffentliche Verkehrsfläche an.

Die Flächen des Baugrundstücks werden für die Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt“ (großflächiger Einzelhandel) festgesetzt. Die Gesamtanlage besteht aus Baumarkt und Gartenfachmarkt inklusive Freilandbereich und Baustoff-Drive-in. In den mit Baugrenzen bzw. Baulinien definierten überbaubaren Flächen werden die Baukörper errichtet. Zusätzlich sind Flächen für Nebenanlagen (Imbiss, Flächen für ruhenden Verkehr) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

Die Warenanlieferung erfolgt von der Nordseite der Gebäude. Anlieferfahrten zum Drive-in-Bereich erfolgen von der Nordseite, die Ausfahrt dann zur Südseite über den Kundenparkplatz. Kundenverkehr erfolgt von der Südseite über eine neu zu erstellende Auffahrtrampe vom neuen Knotenpunkt an der Richard-Lehmann-Straße zu den Stellplätzen. Fußgänger und Radfahrer nutzen den Geh- und Radweg von der Richard-Lehmann-Straße über die Rampe zur Eingangszone und gelangen von dort weiter zur Puschstraße in Richtung Norden. Für Fuß- und Radverkehr ist es auch möglich, von der Puschstraße kommend in das Plangebiet einzubiegen.

Das Stellplatzangebot umfasst auch Parkmöglichkeiten für Frauen (Frauenparkplätze), für Mobilitätseingeschränkte, für PKW mit Anhänger sowie Elektro-Ladestationen. Die Stellplätze an der südlichen und westlichen Kante werden als Schotterrasen angelegt, um die Versiegelung zu reduzieren und Flächen für den Artenschutz zu schaffen. Südöstlich des Drive-in wird eine Gehölzfläche erhalten und ergänzt.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, können für die Schutzgüter Pflanzen (7.2.6, nach § 21 SächsNatSchG besonders geschützte höhlenreiche Einzelbäume) und Tiere (7.2.7, Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungs- und Störungsverboten nach § 44 BNatSchG) nicht hinreichend ausgeschlossen werden.

Auf welche Teilaspekte von Umweltbelangen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind und ob Maßnahmen zur **Überwachung** erheblicher Umweltauswirkungen festgelegt werden, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden in 7.3 festgelegt.

Umweltbelange	**Erhebliche Auswirkungen** auf den Belang sind zu erwarten oder nicht auszuschließen	**Überwachungsmaßnahmen** sind festgelegt
Fläche	Nein	Nein
Boden	Nein	Nein
Wasser	Nein	Nein
Luft – Klima	Nein	Nein
Luft – Lufthygiene	Nein	Nein
Pflanzen	Ja	Ja

Umweltbelange	Erhebliche Auswirkungen auf den Belang sind zu erwarten oder nicht auszuschließen	Überwachungs-maßnahmen sind festgelegt
Tiere	Ja	Ja
Biologische Vielfalt	Nein	Nein
Landschaft	Nein	Nein
Menschen – Erholungspotential	Nein	Nein
Menschen – Verkehrslärm	Ja	Nein
Menschen – Gewerbelärm	Ja	Nein
Menschen – Freizeitlärm	Nein	Nein
Menschen – Luftqualität	Nein	Nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nein	Nein
Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen	Nein	Nein
Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Nein	Nein
Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB	Nein	Nein

Näheres siehe Kap. 7.1 sowie Kap. 7.2. Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.4 zu entnehmen.

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, 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, 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. 7.1.2).

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) Anpassung der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Vor allem folgende wichtigste **Ziele des Planes** (siehe dazu auch Kap. 3) sind von Bedeutung:

Wichtigstes Planziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau eines Bau- und Gartenfachmarktes auf dem Gelände der Alten Messe unter Einbeziehung von denkmalgeschützten Gebäudeteilen. Dafür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

In die Grün- und Freiflächenkonzeption werden Teile des vorhandenen Gehölzbestandes einbezogen und die Belange von Umwelt- und Naturschutz in angemessener Weise berücksichtigt. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen und damit verbunden Flächenverbrauch bzw. eine Neuinanspruchnahme zusätzlicher (Außenbereichs-)Flächen für die Ansiedlung oder auch Kompensation ist ausdrücklich nicht Ziel der Planung.

Inhalte des Planes sind vor allem Festsetzungen:

- zur Art der baulichen Nutzung (gemäß BauNVO), festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt,
- zum Maß der Nutzung, festgesetzt mit einer GRZ von 0,8 (daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 44.330 m²), Höhe baulicher Anlagen mit 18,5 m über der Bezugshöhe von 129,4 m ü. NHN für das nordwestliche Baufenster, 10,5 m für das mittlere und 14,0 m für das südöstliche Baufenster,
- zu überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der Baufelder der ehemaligen Messehallen,
- zu Verkehrsflächen mit ca. 7.000 m^2 Gesamtgröße, Stellplatzanlagen für 396 PKW (einschließlich Sondernutzungen wie Elektromobilität, Handicaps etc.) und 100 Fahrräder,
- zum Immissionsschutz: Maßnahmen organisatorischer Art bzw. die Einhaltung guter fachlicher Praxis,
- zur Grünordnung, insbesondere zur Bepflanzung der Stellplätze und der Art der Begrünung von Offenlandbereichen im Süden des Plangebiets,
- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zum Artenschutz und zum Schutz besonderer Biotope (höhlenreiche Einzelbäume),
- zu örtlichen Bauvorschriften nach SächsBO.

Der Plan wird für ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVPG aufgestellt. Bei dem geplanten Vorhaben „Bau- und Gartenfachmarkt“, für das dieser Plan aufgestellt wird, handelt es sich um ein Vorhaben „Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ nach Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG. Würde nach Nr. 18.8 Anl. 1 UVPG eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ nach den Kriterien der Anl. 3 UVPG durchgeführt, dann würde diese mit Sicherheit zu dem Ergebnis führen, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe auch Kap. 7.3.6.1, 7.3.7.1 und 7.3.11.1) und folglich eine UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht.

Die UVP wird (gemäß § 50 Abs. 1 UVPG) im Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt; die Vorprüfung entfällt.

Ob der Parkplatz als eigenständiges Vorhaben „Bau eines Parkplatzes“ nach Anlage 1 Nr. 18.4 UVPG oder als Teil des Vorhabens „Einzelhandelsbetrieb“ zu sehen ist, kann dahingestellt bleiben, da sich im Ergebnis für die Durchführung der Umweltprüfung nichts ändert. Über die oben genannten Vorhaben hinaus wird der Plan nicht für UVP-pflichtige Vorhaben aufgestellt.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden dargelegt:

- die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind,
- die sonstigen für diesen Bauleitplan bedeutsamen fachlichen Grundlagen sowie
- die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden (zur Berücksichtigung der Umweltbelange siehe Kap. 7.2).

Zu darüber hinausgehenden Untersuchungen bzw. Gutachten (z.B. Lärm-, Verkehrsgutachten usw.) siehe Kap. 7.1.2.5.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

Das beplante Gebiet ist kein Bestandteil eines Vogelschutzgebiets (SPA) nach **Vogelschutzrichtlinie**. Das nächstgelegene Gebiet dieser Art ist von den Bauvorhaben mindestens 2 km (SPA Leipziger Auwald) entfernt und hat keinen räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Gebiets nach der **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** (FFH). Die nächstgelegenen Gebiete dieser Art sind von den Bauvorhaben mindestens 2,3 km (FFH-Gebiet Leipziger Auensystem) bzw. 3,7 km (Teilfläche Mölkau des FFH-Gebiets Bläulingswiesen südöstlich von Leipzig) entfernt und haben keinen räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplangebiet.

Das Bearbeitungsgebiet ist kein Bestandteil eines **Naturschutzgebiets** (NSG). Auch in der Umgebung liegt kein solches Gebiet.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines **Landschaftsschutzgebiets** (LSG). Die nächstgelegenen Gebiete dieser Art sind von dem Bauvorhaben 2 km (LSG Leipziger Auwald), 1,2 km (LSG Lößnig-Dölitz) bzw. 1,3 km (Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes Etzoldsche Sandgrube und Rietzschketal Zweinaundorf) und 1,6 km (LSG Östliche Rietzschke – Stünz) entfernt und haben keinen räumlich-funktionellen Zusammenhang zum Plangebiet.

Innerhalb des Plangebiets und in dessen Umgebung sind weder **Natur- oder Flächennaturdenkmale** (ND/FND) im Sinne des § 28 BNatSchG in Verbindung mit § 18 SächsNatSchG, noch Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) im Sinne des § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 19 SächsNatSchG vorhanden.

Folgende **gesetzlich geschützten Biotope** (Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) liegen im Plangebiet: Höhlenreiche Einzelbäume in der Gemarkung Thonberg, Flurstück 159/104 (Nummern 02015.E, 02017.E, 02018.E, 02019.E, 02021.E, 02022.E, 02023.E, 02024.E, 02025.E, 02026.E, 02027.E, 02028.E, 02029.E. im Kataster der geschützten Biotope der Stadt Leipzig) [7]. Weitere pauschal geschützte Biotope nach den genannten Gesetzen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan [1] sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert. Er bildet die ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan. [8]

Die für diesen Bauleitplan wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes sind:

Das Plangebiet ist Bestandteil des integrierten Leitbildes LB 11 (Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfes) im Integrierten Entwicklungskonzept. Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets setzt sich LB 11 fort. Flächen jenseits der Bahnstrecke im Osten bzw. der Philipp-Rosenthal-Straße im Norden der Alten Messe sind LB 5 (Parkanlagen etc.) zugeordnet.

Ziele und Maßnahmen für das integrierte Leitbild im Plangebiet sind Erhaltung und 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.

Das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet folgende Inhalte zeichnerisch dar:

- die Baugebiete folgen der nachrichtlichen Darstellung aus dem FNP (Plangebiet: Industrie- und Gewerbeflächen, großflächiger Einzelhandel),
- Entwicklung/Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten (gesamter Komplex Alte Messe),
- Erhaltung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten (entlang Bahndamm),
- Flächenentsiegelung.

7.1.2.3 Grünordnung

Für diesen Bebauungsplan wurde ein grünordnerischen Fachbeitrag [3] (i. S. eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) erarbeitet, dessen Inhalte gleichzeitig ökologische Grundlage des Bebauungsplanes sind. Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Wesentliche Inhalte sind:

- Gestaltung der Parkstellflächen und Randbereiche mit Laubbäumen,
- Gestaltung der Zuwegungen, Zufahrten und Bewegungsflächen,
- Ausweisung von ökologisch wirksamen Flächen für den Arten- und Biotopschutz (Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG).

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

Für diesen Bebauungsplan wurde die Eingriffsregelung berücksichtigt. Sie wird verbal-argumentativ in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern abgehandelt. Zur Verdeutlichung der Versiegelungsanteile in Bestand und Planung erfolgte eine rechnerische Bilanzierung der Flächen, die detailliert im genannten grünordnerischen Fachbeitrag enthalten ist. Diese Ergebnisse fließen in die Ausführungen zu den Schutzgütern Boden (7.2.2) und Wasser (7.2.3) ein.

Eingriffe in den Baumbestand werden nach der Baumschutzsatzung reguliert. Die Ergebnisse der Baumbestandserfassung sind ebenfalls im grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt. Notwendiger Ersatz soll im Plangebiet selbst erfolgen, siehe dazu Kap. 12 (Textliche Festsetzungen).

Ein Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, denn:

- bereits vor der planerischen Entscheidung wäre eine am Gebietscharakter orientierte Neubebauung – nach § 34 BauGB – zulässig,

- im Bestand sind die überwiegenden Flächenanteile (80 %) versiegelt, in der Planung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die Flächenversiegelung wird also nicht erhöht (siehe hierzu 7.2.2),
- Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich am Bestand bzw. der Bebauung der näheren Umgebung (siehe Kap. 12.1 bis 12.3).

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

a) Bodenschutz: Die Ziele des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Leipzig 2016 [2] sind die Erhaltung natürlicher Böden (insbesondere seltener Böden) und die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf weniger wertvolle Böden und bereits versiegelte Areale. Mit der baulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Messegeländes wird dem Ziel des Bodenschutzkonzeptes gefolgt, die Flächeninanspruchnahme auf weniger wertvolle Böden zu lenken.

b) Verkehrsgutachten: Es liegt ein Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Baumarktes vor [5]. In diesem Gutachten werden die Rahmenbedingungen zur verkehrlichen Erschließung (Straßen, ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr) mit Aufzeigen des Ausbaubedarfs der angrenzenden Straßen und Knotenpunkte für den Bau- und Gartenfachmarkt unter Berücksichtigung anderer geplanter Entwicklungen im Gebiet behandelt. Zum Verkehrsgutachten wurden im Oktober 2018 Anlagen ergänzt (Lageplan Knotenpunkt-Ausbau).

c) Der **Luftreinhalteplan** der Stadt Leipzig [16] sieht folgende relevante Ziele vor:

- Erschließung notwendiger Wege in der Stadt vorzugsweise zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- Abbau von Überhitzung und Wärmestau, Freihaltung sonstiger Frischluftschneisen,
- Reduktion von Versiegelung, Mehrung von Frei- und Grünflächen, Revitalisierung baulich nicht nutzbarer Brachflächen.

Mit der gut erschlossenen ÖPNV-Lage und der Gewährleistung einer rad- und fußläufigen Verbindung durch das Plangebiet wird einer der zentralen Anforderungen der Luftreinhalteplanung (Vermeidung) entsprochen.

d) Lärmschutz: Es liegt mit der Schallimmissionsprognose [4] eine Schalltechnische Untersuchung vor, die die erwartete Schallimmissionsbelastung durch den Bau- und Gartenfachmarkt und seine Nebenanlagen (Beurteilungspegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt und diese Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 vergleicht.

e) Artenschutz: Für die Prüfung zum Schutz besonders und streng geschützter Arten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde zum Bebauungsplan ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [6] erarbeitet, dessen Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sich auf die artenschutzfachliche Kartierung sowie die Erfassungen zum Baumbestand und den Biotop- und Nutzungstypen stützen. Im Ergebnis [6, 3] stehen Aussagen zur Risikoabschätzung betroffener Arten bzw. Populationen im Plangebiet und es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aufgezeigt.

f) Baumgutachten: Zur Beurteilung der gesetzlich geschützten Biotope (Höhlenreiche Einzelbäume) im künftigen Freiraum wurde ein Gutachten zur visuellen Feststellung der Verkehrssicherheit [9] erarbeitet, das außerdem Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf diese Bäume aufzeigt und mögliche Baumschutzmaßnahmen benennt.

g) Umweltqualitätsziele: Auf regionaler Ebene enthalten die Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig [12] weitere wesentliche Ziele des Umweltschutzes. Sie beziehen sich auf die menschliche Gesundheitsvorsorge und das Wohlbefinden (Immissionsschutz, Klima, Erholung, Lärm) sowie den Natur- und Ressourcenschutz. Die Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig sehen für den Umgang mit Niederschlagswasser folgende Prioritäten vor:

1. Verwendung auf den Grundstücken
2. Versickerung auf den Grundstücken
3. Einleitung in Fließgewässer
4. Einleitung in Kanalisation (im Trennsystem)

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach Nr. 2 der Anlage 1 zum BauGB bedarf es einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

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

Nachfolgend werden

a) der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange festgelegt und

b) die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange ermittelt wurden, beschrieben und bewertet.

7.2.1 Fläche

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten. Deshalb wurde festgelegt, dass keine weiteren Ermittlungen dazu erforderlich sind.

Begründung:

Das Schutzgut Fläche wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL umzusetzen und gegen den Flächenverbrauch vorzugehen. Maßgebliches Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie ist in diesem Zusammenhang insbesondere das „30-Hektar-Ziel“[11].

Vor diesem Hintergrund geht es beim Belang „Fläche“ folglich darum, in der Umweltprüfung die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Ausweitung von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu ermitteln, im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Als Maßstab wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie [16] verwendet.

Die vorliegende Planung führt **nicht** zur Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne, denn:

- Es handelt sich in Gänze um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungskörpers.
- Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient.

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes wären eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Beseitigung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Defizite nicht möglich. Auf Basis des geltenden Planungsrechtes (Gebietsentwicklung gemäß § 34 BauGB) wäre im Plangebiet nur eine gewerbliche Nutzung in der bisherigen Struktur möglich – beispielsweise eine Parzellierung

[11] Nach diesem Ziel soll die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt sowie der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden.

der Fläche nördlich der Richard-Lehmann-Straße bis zu den derzeitigen Messehallen 16 und 17 in einzelne Gewerbegrundstücke, die dann jeweils mit einer GRZ von 0,8 bebaubar wären, jedoch ohne eine Erschließung des Grundstücks nach Süden in Richtung Richard-Lehmann-Straße.

7.2.2 Boden

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Die Ziele des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Leipzig [2] sind die Erhaltung natürlicher Böden (insbesondere seltener Böden) und die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf weniger wertvolle Böden und bereits versiegelte Areale. Mit der baulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Messegeländes wird diesem Ziel des Bodenschutzkonzeptes gefolgt. Im Plangebiet sind die Bodenverhältnisse bereits im Bestand erheblich verändert, es sind ausschließlich anthropogen geprägte Bodentypen, als Allosole (Aufschüttungsböden durch Umlagerung natürlicher Bodensubstrate) und Phyrosole (Aufschüttungsböden aus natürlichen und technischen Bodenmaterialien), anzutreffen.

Unter einer anzunehmenden wechselnd mächtigen anthropogenen Auffüllung (bestehende Bebauung) sind mehrere Meter mächtige saalekaltzeitliche Lockergesteine (Geschiebelehme, -mergel mit oftmals eingeschalteten Linsen bzw. Lagen von Schmelzwassersanden) zu erwarten, es können darüber hinaus saalekaltzeiltliche Kiese vorkommen. Insbesondere im südöstlichen Randbereich des Plangebiets können bereits oberflächennah tertiäre Lockergesteine auftreten. Die rolligen Sedimente stellen erfahrungsgemäß Grundwasserleiter dar, auch in den Sandlinsen kann Grundwasser auftreten, das gespannt ist. Grundwasserstände können bereichsweise bei weniger als 4 m unter Gelände auftreten. Während Tauperioden im Frühjahr oder im Zuge niederschlagsreicher Zeiten ist eine verstärkte Grundwasserführung zu erwarten (Stellungnahme LfULG 06.05.2018).

Altlasten bzw. Altlastenverdacht sind für das Plangebiet nicht bekannt. Das Sächsische Altlastenkataster weist für das Plangebiet keine Hinweise auf. Somit ist nach aktuellem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine altlastenverdächtigen Flächen nach § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 vorliegen.

Der überwiegende Flächenanteil ist bereits im Bestand versiegelt (Versiegelungsanteil 44.240 m^2 der Gesamtfläche von 55.544 m^2 = 80 %).

Mit Umsetzung der Planung beträgt der bau- und anlagebedingte Versiegelungsanteil – durch Einsatz wasserdurchlässiger Beläge an Stelle vollversiegelter Flächen – nur noch 76 % (siehe hierzu Tabellen zur Versiegelungsbilanz im Grünordnerischen Fachbeitrag [3]).

Folglich sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es deshalb nicht.

Das Plangebiet liegt nach Kenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft auftreten können. Da sich nicht mit Sicherheit ausschließen lässt, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten, werden vorsorglich Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Diese werden als Hinweise in die Begründung übernommen (s. Anhang I).

7.2.3 Wasser

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes oder von Schutzrestriktionen nach dem gültigen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes. Risiken durch Hochwasser und Überflutung im und unmittelbar außerhalb des Plangebietes bestehen nicht. Es sind im Plangebiet und dessen Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden. Insofern finden keine Eingriffe und Einflüsse auf Oberflächengewässer statt.

Das Grundwasser im Plangebiet ist sehr gut geschützt (Grundwassergeschütztheitsklasse 1 nach dem Hydrologischen Atlas Stadt Leipzig [10,11] – Geschiebe der Endmoräne mit mehr als 5 m Überdeckung über dem quartären (Haupt-) Grundwasserleiter). Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriffe in den Grundwasserleiter finden nicht statt.

Altlasten im Wasser sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bau- und betriebsbedingt notwendiges Wasser wird über das Leitungsnetz der Stadt bezogen.

Abwasser (Schmutzwasser) wird geregelt in die Kanalisation (Abwassernetz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH) entsorgt. Weiteres zu den Medienanschlüssen siehe Kap. 9.3.

Für die Einleitung von Regenwasser gilt eine Drosselung auf 370 l/s zuzüglich der Einleitung von 30 l/s Regenwasser des benachbarten Autohauses als Nacheinleiter durch das Grundstück des Baumarkts. [22]

Mit der Entwurfsplanung für den Bereich der Stellplätze des Bau- und Gartenfachmarktes wurde die Planung der Entwässerung sowie die Berechnung der anfallenden Wassermengen (30-jähriger Regen) einschließlich der notwendigen Abläufe beauftragt. Es ist geplant, ein Trennsystem für das gesamte Grundstück neu herzustellen. Das Regenwasser auf sämtlichen Grünflächen wird ungesammelt über die belebte Bodenzone in den Untergrund abgeleitet.

Das für das Vorhaben in Auftrag gegebene geotechnische Fachgutachten [23] kommt zu dem Schluss, dass der Boden im Plangebiet aufgrund seiner bindigen Beschaffenheit eine geringe Durchlässigkeit aufweist und damit für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist.

Zum Zwecke der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind Rigolen in Mulden zwischen den Stellplatzreihen geplant. Die Anlage der Stell- und Freiflächen erfolgt mit einer leichten Neigung, sodass Niederschlagswasser in Richtung der Mulden abfließt. Weitere Möglichkeiten zur Sammlung und Nutzung von anfallendem Regenwasser werden im Zuge des Bauantragsverfahrens behandelt. Auch die konkreten Versickerungs- (sofern gegeben) und Ableitmengen sind bis zur Stellung des Bauantrags abschließend zu klären und mit den Kommunalen Wasserwerken zu kommunizieren.

Darüber hinaus ist ein Überflutungsnachweis (Berücksichtigung der Starkregenproblematik, Überflutungsvorsorge in Anlehnung an DIN-EN 1986-100) für Gebäude und Freiflächen darüber zu erbringen, dass die Differenz zwischen 30-jährigem und 100-jährigem Regenereignis (KOSTRA-DWD 2010R) nicht auf öffentliche Flächen gelangt („Definition und Anlage von Notwasserwegen zum kontrollierten Abfluss von Oberflächenwasser bei außergewöhnlichen Starkregen“). Optimal hierfür sind z.B. eine Stau-Lamelle auf den Dächern (Wasseranstau, bevor die Überlaufeinrichtungen ansprechen) sowie Mulden in Grünflächen. Bei diesen Aufgaben der Genehmigungsplanung sind enge Abstimmungen zwischen Hochbau-Planung und Freianlagen-Planung notwendig.

Es ist dabei zu beachten, dass die Offenlandflächen der Maßnahme M 1 als Trockenbiotope nicht für eine dauerhafte Rückhaltung von Niederschlagswasser geeignet sind (Artenschutz für trockenheitsliebende Arten).

Empfohlen wird die Ausführung der Stellplätze mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster.

Die Entwässerung des auszubauenden Teilstücks der Richard-Lehmann-Straße erfolgt wie im Bestand. Sollte sich im Rahmen der Ausbau-Planung eine nennenswerte Mehrversiegelung ergeben, ist dies im Rahmen der Genehmigungsplanung gesondert zu betrachten.

7.2.4 Luft – Klima

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Ziele des Belanges sind in der Stadt Leipzig generell die Verringerung bzw. der Abbau stadt- und bioklimatischer Belastungen, Entsiegelung, Schaffung vernetzter Grünzonen, Aufwertung vorhandener Luftleitbahnen, Be- und Durchgrünung (Fassaden- und Dachbegrünung, Straßenräume) und Beschattung. Diesen Zielen wird der Plan vollumfänglich gerecht:

Das gesamte Plangebiet ist bereits Bestandteil eines intensiven städtischen Überwärmungsbereichs (Innenstadtklima) mit hohen Tages- und Nachttemperaturen, geringer nächtlicher Abkühlung, geringer relativer Feuchte, stark reduziertem Luftaustausch und stark turbulentem Windfeld mit Böigkeit und Zugerscheinungen. Dieses Mikroklima ist bioklimatisch und luftklimatisch stark belastend (Hitzestress). Solche durch Dachflächen und Bodenbeläge begünstigten Wärmeinseln bzw. überwärmten Bereiche (Versiegelungsgrad im Plangebiet bei rund 80 %) erreichen eine bis zu 3° C höhere Temperatur als die umgebenden Flächen. Im Bestand ist die Schadstoffbelastungssituation hoch (v.a. Feinstaub).

Durch die verhältnismäßig niedrige Bauweise kann ein aus Richtung des Wilhelm-Külz-Parkes kommender Kaltluftabfluss das Plangebiet passieren. Eine Minimierung der Abschwächung dieses Luftstromes wird durch Bepflanzung des Kundenparkplatzes und angrenzender Flächen durch Laubbäume und dadurch mögliche Verschattung erreicht. Sowohl Dachflächen, die frei von Begrünung und technischen Aufbauten sind, als auch alle versiegelten Freiflächen sind in heller Farbgebung auszuführen. Damit wird die einstrahlungsbedingte Aufheizung im Plangebiet vermindert und einer Überwärmung entgegengewirkt.

Mit Umsetzung der Planung wird ein Flächenanteil von 4 % (etwa 2.375 m^2) entsiegelt. Bereichsweise treten wasserdurchlässige Beläge an die Stelle aktuell noch vollversiegelter Flächen. Der Grünanteil wird gegenüber der gegenwärtigen Situation etwa verdoppelt (Bestand: ca. 6.200 m^2, Planung ca. 12.890 m^2). Die für den Artenschutz freizuhaltende Magerrasenfläche wird durch eine standortangepasste Ansaatmischung begrünt. Der Gehölzbestand im südöstlichen Bereich in Nachbarschaft zum Bahneinschnitt (festgesetzte Maßnahme M 2) wird erhalten und ergänzt.

Zudem wird an der dieser Fläche zugewandten Fassade sowie Bereichen der Nordostfassade (östlicher Teil Anlieferung) eine Berankung durch Kletterpflanzen ergänzt (textliche Festsetzung 5.3, vgl. Kap. 12.7). Diese ist wirksam auf etwa 50 m Fassadenlänge. Außerdem erhält die Dachfläche des Gartenmarktes außerhalb der Belichtungsöffnungen und technisch notwendigen Aufbauten eine extensive Dachbegrünung (festgesetzte Maßnahme M 5, wirksam auf ca. 1.500 m^2 Dachfläche). Damit ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut (z.B. Staubbindung, ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang an heißen Tagen).

Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger geprüft, jedoch aufgrund von statischen Begrenzungen aufgrund der zusätzlichen Wind- und Schneelasten wieder verworfen. Dies schließt auch eine etwaige solare Nutzung der Dachflächen durch Dritte aus.

7.2.5 Luft – Lufthygiene

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG vorhanden oder geplant sind, sind solche Risiken auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Bebauung des Bau- und Gartenfachmarktes keine erhebliche Zunahme der lufthygienischen Belastungen im Sinne des BImSchG im Gebiet zu erwarten ist.

Der geplante Bezug der Fernwärme trägt dazu bei, dass anlage- und betriebsbedingt im Gebiet selbst keine Schadstoffe für die Wärmeversorgung entstehen.

Schienenverkehr (S-Bahn, Straßenbahn) sowie Linienbusse verbleiben wie im Bestand. Die Gesamtmenge der Abfahrten ändert sich durch das Vorhaben nicht. Deshalb sind die Auswirkungen des ÖPNV-Aufkommens nicht als erheblich einzuschätzen.

Das Verkehrsgutachten [5] gibt für die Richard-Lehmann-Straße im Bestand ein Gesamtverkehrsaufkommen von 13.900 Kfz/24 h an. Die höchste Verkehrsbelastung liegt dabei in den Nachmittagsstunden. Lediglich in der Frühspitzenstunde ist sie kurzzeitig höher.

Für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt wird betriebsbedingt ein werktägliches Verkehrsaufkommen von insgesamt etwa 4.120 Kfz-Fahrten in 24 Stunden (Quell- und Zielverkehr) veranschlagt. Die Prognose berücksichtigte neben dem Bau- und Gartenfachmarkt auch andere Entwicklungen im Untersuchungsgebiet. Das maximale stündliche Verkehrsaufkommen wird wahrscheinlich zwischen 13:00 und 14:00 Uhr erreicht. Betrachtet wurde jedoch das höchste stündliche Verkehrsaufkommen zwischen 16:00 und 17:00 Uhr, da dann auch die Knotenpunktbelastung mit 353 Fahrten/h (Quellverkehr 185 F/h, Zielverkehr 168 F/h) am höchsten ist. Damit wird ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen von insgesamt etwa 6.760 Kfz-Fahrten je 24 Stunden im Quell- und Zielverkehr erwartet. Die nachmittägliche Spitzenstunde wird voraussichtlich 581 Fahrten je Stunde (306 im Quell- und 275 im Zielverkehr) umfassen. Das Verkehrsaufkommen bewegt sich damit in einem üblichen Rahmen für derartige Standorte.

Hinsichtlich der Erschließung des Bau- und Gartenfachmarktes wird der Empfehlung des Verkehrsgutachtens gefolgt, indem eine lichtsignalgeregelte Anbindung des Vorhabens an die Richard-Lehmann-Straße im Abstand von ca. 230 m zum Knotenpunkt Richard-Lehmann-/Zwickauer Straße erfolgt. Um die Anbindung des Vorhabens für den nicht-motorisierten Verkehr möglichst attraktiv zu gestalten, werden sämtliche Zufahrten mit Geh- und Radwegen ausgestattet. Darüber hinaus werden Teilflächen des Plangebiets als mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt, sodass sich die Erschließung des Alten Messegeländes für den Fuß- und Radverkehr insbesondere in Nord-Süd-Richtung verbessert. Weiterhin wird der Radverkehr durch das Anbieten einer hohen Zahl sicherer Radabstellanlagen, die zum Teil auch für Lastenfahrräder geeignet sind, gefördert.

Die geplante Bebauungsstruktur bedingt keine „geschlossenen“ Räume, mit denen eine Schadstoffanreicherung gefördert würde.

Die Prognose der Umweltwirkungen soll weiterhin Summationseffekte der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der Entwicklung der geplanten Bebauung im direkten Umfeld berücksichtigen.

7.2.6 Pflanzen

7.2.6.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelte Fläche, auf der keine seltenen oder besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen. Bis auf geringe Teile gestalteter Flächen („Abstandsgrün“) handelt es sich um Spontanaufwuchs aufgrund der Nutzungsauflassung der vergangenen Jahre. Wertvoll ist allein in gewissem Maße der vorhandene Baumbestand aus der Zeit der Anlage des

einstigen Messegeländes. Da das gesamte Freigelände umgestaltet wird, sind **erhebliche Auswirkungen** wie folgt zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen:

- Verlust von Pflanzenbeständen (hier: Großbäume) infolge von Baumaßnahmen, teils mit Charakter besonders geschützter Biotope nach § 21 SächsNatSchG.

Vertiefende Ermittlungen wurden deshalb insoweit als erforderlich festgelegt, wie sich dies aus den nachfolgenden Darlegungen ergibt:

- Durchführung Baumkartierung und Baumgutachten

Hinsichtlich darüber hinausgehender Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

7.2.6.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Im Frühjahr 2017 wurde das Plangebiet mehrfach begangen und im Ergebnis eine Biotoptypenkartierung erstellt. Bis September 2018 wurden einzelne Aktualisierungen vorgenommen. Die Biotope wurden gemäß Leipziger Bewertungsmodell (Stand 08.2016) erfasst. Weiterhin wurde im Rahmen der Vermessung der Baumbestand erfasst und dokumentiert. Biotoptypen und Baumbestand sind Gegenstand des Bestandsplanes und der ergänzten Baumbestandsliste im Grünordnerischen Fachbeitrag [3].

Die katalogisierten höhlenreichen Einzelbäume [7] mit den Nummern 02017.E, 02024.E, 02025.E, 02026.E, 02027.E und 02028.E werden durch ihre Lage in der geplanten Zufahrt bzw. inmitten der geplanten Stellplätze indirekt von der Baumaßnahme betroffen. Insofern waren ihre Verkehrssicherheit und ihre Beeinflussung durch das Bauvorhaben zu untersuchen [3, 9].

b) Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld kommen keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vor (siehe auch Kap. 7.1.2.1).

Im Bestand ist das Plangebiet Bestandteil stark versiegelter Gewerbeflächen mit Großparkplätzen. Etwa 80 % der Plangebietsfläche sind versiegelt. Es treten keine seltenen bzw. besonders oder streng geschützten oder der Roten Liste zugehörigen Pflanzenarten auf. Der vorhandene Baumbestand setzt sich aus Alleebäumen (Linden) entlang der Lieferstraßen zwischen den Messehallen 16 und 17 sowie 16 und 21, Hybrid- und Pyramid-Pappeln, Schwarz-Kiefern und einigem Wildaufwuchs unterschiedlicher Arten (Robinie, Ahorn) zusammen. Die Baumkronen sind überwiegend verschnitten. Vor allem die Linden entlang der Zufahrten zwischen den alten Messehallen 17 und 16 sowie zwischen 16 und 21 ebenso wie die großen Hybridpappeln sind in einem unbefriedigenden Vitalitätszustand.

Es sind folgende geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG vorhanden: 13 Stück höhlenreiche Einzelbäume 02.015.E, 02.017.E, 02.018.E, 02.019.E, 02.021.E, 02.022.E, 02.023.E, 02.024.E, 02.025.E, 02.026.E, 02.027.E, 0.2028.E, 02.029.E.

c) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem weiteren Brachliegen der Fläche würde die Sukzession weiter fortschreiten und würden sich allmählich die Bestände mit Gehölzjungwuchs und Brombeergestrüpp verdichten und weiter ausdehnen. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung könnte die Vegetation sich jedoch nicht ungehindert bis zum Sukzessionsendstadium (Wald) entwickeln.

7.2.6.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

a) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ändern sich die Vegetationsstrukturen auf den Freiflächen von ruderalem zu gärtnerischem Charakter. Nur wenige Großbäume können erhalten werden.

Die höhlenreichen Einzelbäume mit den Nummern 02018.E, 02019.E, 02021.E, 02022.E und 02023.E befinden sich in der Vorhabenplanung in einem zur Bebauung vorgesehenen Baufenster. Dies macht eine Fällung der Bäume aus folgenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich:

Die Revitalisierung von Brachflächen stellt ein Querschnittsthema des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Leipzig 2030 [21] dar. Mit Errichtung des Bau- und Gartenfachmarkts auf der Alten Messe erfolgt eine solche Wiedernutzung einer jahrelang ungenutzten Fläche. Mit dem Vorhaben wird dazu beigetragen, die innerstädtische Brachfläche im Kontext einer seit zwei Jahrzehnten kontinuierlich vollzogenen Entwicklung der Alten Messe zu einem lebendigen innerstädtischen Stadtteil für Handel, Dienstleistungen, Forschung und Wissenschaft städtebaulich aufzuwerten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Zugleich wird die Alte Messe durch die Reaktivierung eines noch brach liegenden Grundstücksareals als Konversionsstandort insgesamt weiter gestärkt. Nicht zuletzt kann durch das Vorhaben die denkmalgeschützte Halle 17 mit ihrem markanten und das Gebiet prägenden Portikus in ihren wesentlichen Teilen erhalten werden.

Durch die Einbeziehung der historischen Bauteile in die Vorhabenplanung werden allerdings die Grundrissanordnung und die Ausrichtung des neuen Gebäudekomplexes in ihren Grundzügen vordefiniert. So leitet sich die Bauflucht des Neubaukörpers aus derjenigen des Denkmals ab und muss so zu unvermeidbaren Konflikten mit den Biotopbäumen 02022.E und 02023.E führen, die unmittelbar in dieser Flucht stehen und im Ergebnis deren Erhaltung nicht rechtfertigen können.

Hinsichtlich der städtebaulich-architektonischen Ausgestaltung wurde das Vorhaben mehrmals im Gestaltungsforum der Stadt Leipzig vorgestellt und abgestimmt. Die jetzige und dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung ist Ergebnis dieser Abstimmungen und berücksichtigt die Empfehlungen des Gestaltungsforums. Insbesondere die Forderung nach einer baulichen Trennung zwischen denkmalgeschütztem Bestandsbau und den Neubaukörpern hat sich erheblich auf den Entwurf ausgewirkt. Da aus funktionalen Gründen eine geschützte und beheizte Verbindung zwischen Bestand und Neubau für den Betrieb des Marktes unbedingt erforderlich ist, wurden beide Gebäudeteile zwar voneinander abgerückt, aber durch einen stark zurückgesetzten gläsernen Gang wieder miteinander verbunden. Die Nutzungsfläche des Gebäudes wurde durch diese Maßnahme jedoch erheblich verringert. Um dennoch die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes notwendigen und aufgrund der gutachterlich bestätigten Verkaufsflächen zulässigen Nutzungsflächen zu erreichen, musste, unter Berücksichtigung der engen Vorgaben des Vorhabenträgers für künftige Gang- und Regalbreiten, die vorliegende Dimensionierung des Baukörpers für den Gartenfachmarkt gewählt werden. Obwohl diese mit der Lage der Biotopbäume 02018.E, 02019.E, 02021.E kollidiert, war eine für die Erhaltung der Bäume obligatorische Verschiebung der Baugrenzen des Gartenfachmarktes nach Osten leider nicht möglich, ohne dass es zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Flächeneinbußen innerhalb de Gebäudes gekommen wäre. Somit ergeben sich für die Biotopbäume 02018.E, 02019.E, 02021.E keine Alternativen zu einer Fällung.

Die höhlenreichen Einzelbäume mit den Nrn. 02017.E, 02024.E, 02025.E, 02026.E, 02027.E und 02028.E werden durch ihre Lage in der geplanten Zufahrt bzw. inmitten der geplanten Stellplätze indirekt von der Baumaßnahme betroffen. Insofern waren ihre Verkehrssicherheit und die anlagenbedingte Beeinflussung durch das Bauvorhaben einzelbaumbezogen zu untersuchen [9].

Für diese Bäume wurden im Ergebnis folgende Empfehlungen getroffen:

- Nr. 02017.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit.

- Nr. 02024.E (Linde): Fällung, da bei Durchführung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen die Biotopeigenschaft Höhlenbaum verloren geht.
- Nr. 02025.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit.
- Nr. 02026.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit.
- Nr. 02027.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit.
- Nr. 02028.E (Hybridpappel): Fällung, da geringe Lebenserwartung, Gefährdungspotenzial und umfangreiche Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit notwendig, die im Widerspruch zur angestrebten Planung stehen.

Mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine Vegetationsentwicklung angestrebt, die dem Schutzgut Fauna angemessen gerecht wird (siehe Kap. 7.3.7) und sich überwiegend aus Offenflächen mit Charakter von Schotter- und Magerrasen (Rohbodenbiotope als „Extremstandort“), aber auch Rasenflächen zusammensetzt. Pflanzfestsetzungen umfassen die Überschirmung der Stellplätze mit Bäumen und die Anpflanzung von Großbäumen und -sträuchern in den westlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebiets. Zudem wird ein Gehölzbiotop erhalten und entwickelt, das ebenfalls als Rückzugsraum für die Fauna verfügbar ist.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung werden keine Schutzgebiete nach dem Sächsischen und dem Bundesnaturschutzgesetz beeinträchtigt. Es kommt bau- und verkehrssicherungsbedingt zur Fällung der in 7.2.6.2 b) genannten geschützten Biotope gem. § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

Dem Ziel des Landschaftsplans der Stadt Leipzig – der Anreicherung und Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen – wird gefolgt, indem auf den Freianlagen neue Grünstrukturen entstehen. Geplant ist außerdem die Erhaltung und Entwicklung von Artenreichtum durch Ansaatmischungen mit Wildarten (siehe auch 7.2.8 Biologische Vielfalt), womit dem Ziel der Schaffung von Ergänzungsflächen des Biotopverbundes gefolgt wird. Den Zielen der nachhaltigen Sicherung heimischer Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften wird über die Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz gefolgt.

Für die bau- und betriebsbedingt zu fällenden Bäume wird über das Instrument der Baumschutzsatzung Ersatz auf den Freianlagen in den westlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebiets geleistet.

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

Mit der Planung werden bau- und verkehrssicherungsbedingt geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG – die höhlenreichen Einzelbäume mit den Nummern 02017.E, 02018.E, 02019.E, 02021.E, 02022.E, 02023.E, 02024.E, 02025.E, 02026.E, 02027.E und 02028.E – beeinträchtigt.

Die höhlenreichen Einzelbäume Nr. 02017.E. 02025.E, 02026.E und 02027.E können erhalten werden. Für diese vier Linden sind Maßnahmen der Kronenpflege zur Verkehrssicherung durchzuführen. Die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen ist im Gutachten zur Verkehrssicherheit der Bäume angegeben [9]. Da die Durchführung nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, wird an dieser Stelle darauf nicht weiter eingegangen. Die Erhaltung als Biotopbaum wird per Festsetzung geregelt. Ihre Standorte sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Bäume Nr. 02024.E und 02028.E wird die Fällung aufgrund der starken Vorschädigungen empfohlen. Die Biotopeigenschaft lässt sich mit der notwendigen Durchführung der Maßnahmen zur Verkehrssicherung nicht erhalten. Für die Beseitigung dieser Bäume ist ein naturschutzrechtli-

ches Befreiungsverfahren (BNatSchG § 3 Abs 6, SächsNatSchG §21, Abs. 6) einer Fällung der genannten höhlenreichen Einzelbäume vorausgehend durchzuführen. Das Verfahren ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Verpflichtend sind dabei Ersatzmaßnahmen zu benennen. Diese werden in der festgesetzten Fläche M 2 (Gehölzbiotop) als mindestens drei Totholzpyramiden aus den Stämmen und Großästen der höhlenreichen Einzelbäume fachgerecht errichtet. Diese Ersatzbiotope sind bis einschließlich ihrer natürlichen Zerfallsphase zu belassen.

Außerdem wird die Fläche M 2 als extensiv genutztes Gehölzbiotop dauerhaft erhalten. In dieser Fläche stehen die beiden höhlenreichen Einzelbäume 02.015.E und 02.029.E, deren Erhaltung auch über ihren natürlichen Abgang hinaus als stehendes Totholz ebenfalls textlich festgesetzt wird. Gehölznachpflanzungen sind in diesem Bereich nur mit einheimischen, standortgerechten Arten zulässig.

Ergänzend erfolgt die Begrünung der dieser Fläche zugewandten Fassade mit Kletterpflanzen (textliche Festsetzung 5.3, wirksam auf etwa 50 m Fassadenlänge) und es werden Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung des Gehölzbestandes längs der Richard-Lehmann-Straße getroffen (Maßnahmen M 4 und M 6). Die Dachfläche des Gartenmarktes erhält zudem eine extensive Begrünung (festgesetzte Maßnahme M 5, wirksam auf ca. 1.500 m^2 Dachfläche, außerhalb der Belichtungsbänder und technisch notwendigen Aufbauten). Damit werden Lebensraum für Pflanzen und Nahrungsflächen für Insekten und Kleinvögel geschaffen.

Für die aufgrund der neuen Bebauung mit ihren Nebenanlagen notwendig zu beseitigenden Bäume erfolgen Ersatzpflanzungen im Rahmen der Baumschutzsatzung, und es erfolgt die Neupflanzung eines Baumes je angefangene vier Stellplätze.

Die Anlage der Magerwiese und des Schotterrasens mit trockenverträglicher, artenreicher Kräutermischung (Festsetzung 4.1) dient als Synergieeffekt auch der Verbesserung des Artenreichtums der Flora.

7.2.6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Maßgebliches Ziel des Vorhabens ist die Erhaltung denkmalgeschützter Teile der bestehenden Messehalle 17 und gleichzeitiger wesentlicher Grund für die getroffene Wahl der Planungsmöglichkeit. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen deshalb nicht in Betracht, da die Einbeziehung dieser historischen Bauteile in die Vorhabenplanung die Grundrissanordnung und die Ausrichtung des neuen Gebäudekomplexes in ihren Grundzügen vordefinieren. Die städtebaulich-architektonische Gestaltung (Einordnung der Baukörper, Stellplätze, Freianlagen) wurde im Gestaltungsforum der Stadt Leipzig mehrmals abgestimmt, mit dem Ergebnis der jetzigen und dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung.

Ziel der Planung ist eine geplante Verkaufsfläche von 15.000 m² unter gleichzeitigem Vorhalten der erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen (siehe Kap. 12.2). Dies lässt sich mit kleineren Baukörpern, die unter Umständen mehr Bestandsbäume berücksichtigen würden, nicht erreichen. Der schlechte Zustand und die Prognose der Lebenserwartung der vorhandenen Bäume rechtfertigen nicht die Verminderung der Zielflächengrößen für den Bau- und Gartenmarkt. Der gewählten Planungsmöglichkeit wurde deshalb der Vorzug gegenüber allen anderweitig diskutierten Planungsmöglichkeiten gegeben.

7.2.7 Tiere

7.2.7.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung

Es sind erhebliche Auswirkungen wie folgt zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen:

- Veränderung des Bestandes an Vögeln und Fledermäusen infolge des Verlustes von Lebensstätten an den Gebäuden und dem Baumbestand.

- Reduzierung des Bestandes der Blauflügeligen Ödlandschrecke infolge des Verlustes von Lebensstätten auf den teilversiegelten Flächen.

Vertiefende Ermittlungen wurden deshalb insoweit als erforderlich festgelegt, wie sich dies aus den nachfolgenden Darlegungen ergibt:

- Kartierung der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Heuschrecken und Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Hinsichtlich darüber hinausgehender Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

7.2.7.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Heuschrecken wurden im Frühjahr und Frühsommer 2017 faunistische Erfassungen durchgeführt, die als Anlage zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [6] dokumentiert sind. Die Prüfung, inwieweit Beeinträchtigungen für Arten nach § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, erfolgte im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 2017 bzw. für besonders geschützte „nationale“ Arten im Rahmen des Gründordnerischen Fachbeitrags [3], die beide auf diese Erfassungen zurückgreifen. Zu den europäisch geschützten Arten gehören die Arten(gruppen) der Avifauna, Fledermäuse und Zauneidechsen.

Im Rahmen der faunistischen und Biotop-Erfassungen wurden keine Zauneidechsen beobachtet. Die Flächen im Plangebiet weisen für die Art keine Eignung auf und liegen verinselt zu den nächsten bekannten Vorkommen. Erhebliche Auswirkungen auf Zauneidechsen sind folglich nicht zu erwarten.

b) Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Avifauna

Im Folgenden wird auf die Erfassungsergebnisse Bezug genommen. Dabei wurden insgesamt 16 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen für 20 Brutpaare (BP) ein Brutnachweis erbracht werden konnte, für weitere 30 Paare bestand Brutverdacht. Hinzu kommen weitere Arten, die das Gebiet als Nahrungsgast oder Durchzügler nutzen. Die Artenzahl ist in Anbetracht der innerstädtischen Lage und des hohen Versiegelungsanteils erwartungsgemäß gering.

Tabelle: ***Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten und ihre Gefährdungseinstufung 2017 in Sachsen.***

Art (dt)	Art (Wiss.)	Brutstatus B = Brutverdacht C = Brutnachweis	Rote Liste Sachsen	BNatSchG
Amsel	Turdus merula	5x B, 1x C	u	§
Bachstelze	Motacilla alba	1x B	u	§
Blaumeise	Parus caeruleus	4x B	u	§
Eichelhäher	Garrulus glandarius	1x C	u	§
Grünfink	Fringilla fringilla	4x B	u	§
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	4x B, 3x C	u	§
Kohlmeise	Parus major	2x B, 2x C	u	§
Mauersegler	Apus apus	5x C	u	§
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	2x B	u	§

Rabenkrähe	Corvus corone	1x B, 1x C	u	§
Ringeltaube	Columba palumbus	1x B, 2x C	u	§
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	1x B	u	§
Singdrossel	Turdus philomelos	1x B, 1x C	u	§
Stieglitz	Carduelis spinus	1x B	u	§
Straßentaube	Columba domestica	3x C	n.b.	§
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	3x B, 1x C	u	§

Es bedeuten außerdem: u – ungefährdet, n.b. – nicht beurteilt, § – besonders geschützt.

Die Brutvogelfauna kann als typisch für den Untersuchungsraum der Gewerbegebiete angesehen werden. Nach BNatSchG sind alle Arten als „besonders geschützt“ eingestuft. Als „streng geschützt“ ist keine der gefundenen Arten klassifiziert. Noch ist keine der Arten in der bundesdeutschen oder sächsischen Roten Liste registriert.

Mit vier Brutvogelpaaren und dreimal Brutverdacht ist der Hausrotschwanz der häufigste Brutvogel im Plangebiet und als Nischenbrüter überwiegend auf das Vorhandensein der bestehenden Gebäude angewiesen. Bemerkenswert ist außerdem das nachgewiesene Brutvorkommen von fünf Mauerseglerpaaren an Messehalle 21.

Zusammenfassend ist herauszustellen, dass die vorkommenden Brutvögel im Stadtgebiet von Leipzig weit verbreitet und häufig vertretene Brutvogelarten sind. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für Vögel als gering bis durchschnittlich eingeschätzt.

Fledermäuse:

Die Artengruppe Fledermäuse wurde ebenfalls faunistisch erfasst. In den Gebäuden konnten keine Hinweise auf Wochenstuben gefunden werden und die festgestellte geringe Anzahl jagender Tiere lässt das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten im Gebiet eher unwahrscheinlich erscheinen. Jedoch werden die im Plangebiet bestehenden Alt- und Biotopbäume mit teilweise Höhlen und Spalten von baumbewohnenden Fledermausarten als Sommer- bzw. Zwischenquartier genutzt und es ist auch wahrscheinlich, dass einzelne Gebäudespalten als Sommer- bzw. Tagesquartier genutzt werden. Anlagebedingte Verluste von Sommer- wie Ganzjahresquartieren sind deshalb bei Durchführung des Bebauungsplans zu erwarten.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sieht mögliche Verstöße gegen das Tötungs- oder Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung der lokalen Population führt, kann jedoch, da eine Reproduktion nicht wahrscheinlich ist, ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die zukünftige Eignung des Plangebietes als Jagdgebiet oder Raum für Transferflüge sind nur wenig betriebsbedingte Auswirkungen zu befürchten. Insofern kann der Bereich weiter als Jagdrevier dienen.

Tabelle: ***Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten und ihre Gefährdungseinstufung 2017 in Sachsen.***

Art (dt)	Art (Wiss.)	Nachweise Anzahl, Datum	Rote Liste Sachsen	BNatSchG
Breitflügel-fledermaus	Eptesicus serotinus	1x 23.05.2017	3	§§
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	2x 02.05.2017, 2x 23.05.2017, 1x 13.06.2017, 2x 19.07.2017	V	§§

Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	1x 23.05.2017	3	§§
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaues	1x 23.05.2017	3	§§
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	1x 02.05.2017 1x 23.05.2017	3	§§
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	1x 19.07.2017 (Sozialaute), 2 Ind. 09.07.2017 (Konkurrenzverhalten)	V	§§

Es bedeuten: 3 – gefährdet, V – Vorwarnliste, §§ – streng geschützt.

Insekten:

Im Plangebiet wurden mit der faunistischen Erfassung [6] außerdem folgende wertgebenden Insektenarten festgestellt, die nach § 7 Abs. 2, Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten zählen:

Tabelle 1: ***Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Heuschrecken und ihre Gefährdungseinstufung 2017 in Sachsen.***

Art (dt)	Art (Wiss.)	Individuen	Rote Liste Sachsen	BNatSchG
Blauflügelige Ödlandschrecke	Oedipoda caerulescens	33 m, 20 w, 13 w sub, 4 ny	u	§
Blauflügelige Sandschrecke	Sphingonotus caerulans	1w , 1w sub	u	§

Es bedeuten: m – Männchen, w – Weibchen, w sub – subadulte Weibchen, Ny – Nymphen; u – ungefährdet, § – besonders geschützt.

Die Blauflügelige Ödlandschrecke wurde auf offenen bis schütter bewachsenen Splittstandorten, überwiegend südlich von Messehalle 17, kartiert. Die beiden Exemplare der Blauflügeligen Sandschrecke wurden nur im Bereich südlich der Messehalle 17 festgestellt.

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Avifauna, Fledermäuse

Die geringe bis durchschnittliche Bedeutung für eine Vielfalt an Vogel- bzw. Fledermausarten im näheren Umfeld der Innenstadt würde bestehen bleiben. Aufgrund der bestehen bleibenden Versiegelung wird sich die Bedeutung kaum verbessern. Die Gebäude könnten sich bei fortschreitendem Verfall besser (bessere Zugänglichkeit in die Innenräume durch desolate Fenster oder Fassadenteile) oder auch weniger gut eignen (Zugluft, eindringende Nässe oder Prädatoren).

Heuschrecken

Das Vorkommen der Blauflügeligen Ödland- und Sandschrecke ist an das Vorkommen von offenen sandigen Flächen mit einem Deckungsgrad von weniger als 50 % gebunden. Bei gänzlich ausbleibender Nutzung wie Befahren oder Begehen von Flächen würde weitere Sukzession die Lebensraumbedingungen für diese Offenlandarten schrittweise verschlechtern, ansonsten würde die Eignung bestehen bleiben.

7.2.7.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung der Planung

Avifauna

Baubedingt und durch die zunehmende Nutzungsintensität der Flächen mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Fortpflanzungs- und Ruheplätze einiger Arten verloren gehen, bzw. wird die

Dichte des Brutvogelaufkommens abnehmen. Allerdings werden auch neue Habitatstrukturen entstehen (Freiflächen, Flächen für Maßnahmen). Insbesondere für Gebäude- bzw. Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. Mauersegler und Hausrotschwanz) werden Brutstätten verloren gehen. Die alten Bestandsgebäude werden durch neue Bauten ersetzt, welche ohne besondere Maßnahmen kaum Lebensraumpotenzial für Gebäudebrüter bieten.

Für die Freibrüter unter den Brutvogelarten (z.B. Ringeltaube, Rabenkrähe, Grünfink) werden mit der Entwicklung der neuen Vegetationsstrukturen die verlorengegangenen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang wieder hergestellt. Für gebüschbrütende Arten (wie Mönchsgrasmücke oder Singdrossel) werden mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Fläche von ca. 1.900 m^2, auf denen Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern erhalten bleiben und ergänzt werden, Lebensräume erhalten bzw. Ersatzlebensräume geschaffen.

Fledermäuse

Für die gebäudebewohnenden Fledermäuse werden neue Spaltenquartiere in den Fassadenbereichen der neuen Gebäude vorgesehen. Für gehölzbewohnende Fledermausarten werden künstliche Quartiere in den ruhig gelegenen Bereichen des per Festsetzung zu sichernden Gehölzbiotops angelegt, der Gehölzlebensraum an sich bleibt auf dieser Fläche erhalten bzw. werden Ersatzlebensräume geschaffen. Mit Entwicklung der neuen Vegetationsstrukturen werden die verlorengegangenen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang wieder hergestellt.

Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügelige Sandschrecke

Die Bestände der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Blauflügeligen Sandschrecke sind an sonnenexponierte schüttere Vegetationsbestände mit mageren Rohbodenangeboten und sandigen Bereichen gebunden. Diese Lebensraumstrukturen werden im Plangebiet zunächst bau- und anlagebedingt zerstört. Per Festsetzung wird gesichert, dass geeignete Habitate in vergleichbarer Größenordnung im Bereich der Freiflächen südlich und südwestlich der neuen Gebäude neu hergestellt werden.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die Einhaltung der Vorschriften gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht:

Avifauna

Mit den Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird einem Fortbestand bzw. einer Entwicklung der geeigneten Lebensräume der im Gebiet häufig vorkommenden Brutvogelarten entsprochen. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Demnach sind durch den Bebauungsplan keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote der Avifauna zu erwarten. Verstöße gegen das Tötungsverbot können durch Maßnahmen zum bauzeitlichen Management wie die Verlagerung der Bauzeiten außerhalb der Hauptreproduktionszeiten der Vögel und durch den Einsatz einer artenschutzfachlichen Baubegleitung vermieden werden.

In Bezug auf den landesweiten Betrachtungsraum ist anzumerken, dass geeigneter Lebensraum für Gebäudebrüter zunehmend fehlt. Aus diesem Grund wird empfohlen, gebäudeintegrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Mauersegler, auch geeignet für Haussperling) zu installieren.

Fledermäuse

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Fortbestand bzw. die Entwicklung der geeigneten Lebensräume der Artengruppe gesichert. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Ruhestätten wird im räumli-

chen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Demnach sind durch den Bebauungsplan keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten. Verstöße gegen das Tötungsverbot können durch geeignete Maßnahmen zum bauzeitlichen Management vermieden werden.

Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügelige Sandschrecke

Die Einhaltung der Naturschutzziele für besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG wird wie folgt dargestellt:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zum Verlust von Biotopen, die von besonders geschützten Heuschreckenarten genutzt werden. Um diesen Verlust auszugleichen, werden Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgenommen. Die festgesetzten Maßnahmen können den Fortbestand bzw. die Entwicklung geeigneter Lebensräume im Plangebiet absichern.

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

Bauphase

Zur Erhöhung der Datensicherheit wurden im Zeitraum September bis November 2019 ergänzend die potenziellen Fledermaus-Winterquartiere im Plangebiet kartiert. Dabei wurde die bisherige Tendenz bestätigt. Es wurden keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich des Fledermausvorkommens im Plangebiet gewonnen. Die endgültigen Ergebnisse fließen in die Antragsunterlagen zur Baugenehmigung ein.

Die Abriss- und Fällmaßnahmen sind durch einen artenschutzfachlichen Gutachter zu begleiten. Vor Rodung größerer Bäume sind diese auf Vorkommen von Lebensstätten an Gehölze gebundener Brutvogelarten und baumbewohnender Fledermäuse zu untersuchen.

Rodungs- und Abrissarbeiten sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit, d.h. nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Die Splittflächen mit Lebensraumfunktion von Blauflügeliger Ödlandschrecke und Blauflügeliger Sandschrecke sind vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung auf den Maßnahmeflächen für diese Arten im Plangebiet zwischenzulagern.

Wirkphase

Für die zu beseitigenden Bäume mit Eignung als Ruhe- und Reproduktionsquartier für höhlenbrütende Kleinvögel und Fledermäuse erfolgen vollumfänglich Ersatzpflanzungen bzw. werden Nisthilfen angebracht. Dies wird per Festsetzung gesichert.

Es wird eine zusammenhängende Struktur an Gehölzbiotopen mit Bäumen und Sträuchern erhalten sowie ergänzend die angrenzende Fassade mit Kletterpflanzen begrünt (Absicherung per Festsetzungen zu M 2, M 4 und M 6 und textlicher Festsetzung 5.3), so dass diese Flächen für Gebüschbrüter verfügbar sind.

Für Gebäudebrüter und Fledermäuse wird per Festsetzung gesichert, dass Nisthilfen am Gebäude angebracht werden.

Per Festsetzung wird die Anlage magerer Biotope mit Ansaat einer trockenverträglichen regionalen Saatgutmischung für die Erhaltung des Lebensraumes der Blauflügeligen Ödlandschrecke gesichert.

Die extensive Dachbegrünung (Festsetzung 4.4) kann vor allem Insekten als Lebensraum dienen.

7.2.7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen, wurden aus den in Kap. 7.2.6.3 und Kap. 7.2.6.5 dargestellten wesentli-

chen Gründen nicht in Betracht gezogen und der gewählten Planungsmöglichkeit deshalb der Vorzug gegeben.

Eine Wiedernutzbarmachung der einstigen, sanierungsbedürftigen Messehallen ist in allen Fällen – auch wenn die Gebäude dabei vollständig erhalten blieben, verkleinert würden oder gänzlich neu entstünden – mit umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen und mit Flächenentsiegelungen verbunden, die erhebliche Eingriffe in die Lebensräume von gebäudebewohnenden Tierarten mit sich brächten. Erhebliche Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Bestandsgebäude bzw. der versiegelten Flächen und damit den hier betroffenen Lebensraum von höhlen- und spaltenbewohnenden Tierarten würden dabei baubedingt ebenfalls stattfinden.

7.2.8 Biologische Vielfalt

Es sind keine für die Abwägung erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Deshalb wurde festgelegt, dass dazu keine weiteren Ermittlungen erforderlich sind.

Begründung:

Den Zielen des Belanges wie:

- Bei Revitalisierung von Gewerbeflächen Teilflächen als extensive Grünflächen erhalten, extensiv pflegen, keine Ansaat/Anpflanzung von Standard-Saat-/Pflanzgut, Nutzung des spontan entstehenden Gehölz- und Magerrasenbestandes zur Grünflächengestaltung,
- Durchgrünung neuer Gewerbeflächen mit standortgerechten heimischen Baumarten und extensiven Grünflächen, Anlage zusammenhängender Gehölzflächen mit Großgehölzanteil,
- Biotopverbund am Rand des Plangebiets: Verbund der Gleis- und Trockenbiotope, Grünfläche (Böschungsbereich Bahnanlage),
- Entwicklung/Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten, Biotopschutz

wird der Plan wie folgt gerecht:

Im Bestand ist das Plangebiet Bestandteil stark versiegelter Gewerbeflächen mit Großparkplätzen. Im Belang biologische Vielfalt der Arten wird sich bei Umsetzung des Bebauungsplanes ein geringfügig verändertes Artenspektrum einstellen. Die im Plangebiet befindlichen, gestörten Biotope mit geringer biologischer Vielfalt werden durch unterschiedliche Biotopstrukturen (extreme Vegetationsstandorte, gärtnerisch geprägte Flächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen, extensiv gepflegte Gehölz- und Gebüschfläche) aufgewertet bzw. weiterhin gewährleistet werden. Siehe hierzu die Ausführungen in Kap. 7.2.6 und 7.2.7.

Folglich sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es deshalb nicht.

7.2.9 Landschaft

Es sind keine für die Abwägung erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Deshalb wurde festgelegt, dass dazu keine weiteren Ermittlungen erforderlich sind.

Begründung:

Die Durchführung der Planung lässt zwar erhebliche Veränderungen und damit erheblich scheinende Auswirkungen auf den Belang „Landschaft“ erwarten. Im Ergebnis der Umnutzung findet aber eine erhebliche gestalterische Aufwertung statt. Den Zielen des Belanges:

- Entwicklungsbedarf Landschaftsbild: Aufwertung der Qualität des Siedlungs- und Landschaftsbildes,
- Abbau von städtebaulichen Defiziten und Sanierung von umgestalteten Freiräumen und Brachen als spezifisches Entwicklungsziel,

- Entwicklung des raumwirksamen Grünanteils

wird der Plan vollumfänglich gerecht:

Im Bestand ist bereits eine baulich nahezu vollständig überprägte, ebene bis leicht geneigte Grundmoränenlandschaft zu verzeichnen, es bestehen visuelle Beeinträchtigungen (Mangel an raumwirksamen Gehölzen, Verwahrlosungstendenzen). Die Planung führt zu einer Inwertsetzung eines weiteren Kernstücks brachliegender einstiger Ausstellungsgebäude und -flächen der Alten Messe.

Mit der vorgesehenen Planung wird die Brache bzw. werden die sanierungsbedürftigen Bauwerke umfassend umgestaltet und damit städtebauliche Defizite abgebaut und es geht eine raumwirksame Erhöhung des Grünanteils einher. Es erfolgt damit eine Aufwertung des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

7.2.10 Menschen – Erholungspotenzial

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Deshalb wurde festgelegt, dass dazu keine weiteren Ermittlungen erforderlich sind.

Begründung:

Das Plangebiet besitzt kein vordergründiges Erholungspotential und ist nicht Bestandteil eines Erholungsgebiets oder einer öffentlichen Grünanlage.

Erholungsrelevanz haben im weiteren Sinne die lokalen und regionalen Wegebeziehungen, die das Plangebiet randlich berühren (Geh- und Radwege entlang der Straßentrassen von Richard-Lehmann-Straße und untergeordnete Beziehungen entlang von Puschstraße und Ottostraße).

Auf der Grundlage der vorlegten Planung erfolgt eine Verbesserung der bestehenden Wegebeziehungen, da mit der Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit eine Verbindung zwischen der Richard-Lehmann- bzw. Ottostraße zur Puschstraße dauerhaft gesichert wird.

7.2.11 Menschen/Gesundheit – Verkehrs- und Gewerbelärm

7.2.11.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung

Es sind **erhebliche Auswirkungen** hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms wie folgt zumindest nicht auszuschließen:

Für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt werden eine Betriebszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und eine Ladenöffnungszeit von 07:00 bis 20:00 Uhr angestrebt. Es könnte hierdurch zu schalltechnischen Konflikten kommen.

Als vertiefende Ermittlung wurde daher eine Schallimmissionsprognose als erforderlich festgelegt. Diese wurde im Zuge der Vorhabenplanung durchgeführt und ermittelte rechnerisch die dem Vorhaben zuzuordnende Schallimmissionsbelastung an relevanten Immissionsorten [4].

Darin wurden für das Vorhaben folgende schalltechnisch relevante **Emissionsquellen** identifiziert:

- Warenanlieferung (LKW, Handhubwagen), einschließlich Abladung Langhölzer
- Kundenstellplätze
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Haus-/Lufttechnik

In der Umgebung des Plangebiets wurden folgende **Immissionsorte** ermittelt:

- IO-01: Puschstr. 9, 1. OG Pavillon der Hoffnung, südwestliche Fassade (Gewerbegebiet)
- IO-02: Kleingartenanlage „Marienbrunn“ (Kleingärten)

- IO-03: Grimmweg 16, Wohnbebauung 2. OG (allgemeines Wohngebiet)
- IO-04, IO-05: Puschstraße 6, Sanitätshaus (2 verschiedene Punkte, beide Gewerbegebiet)
- IO-06, IO-10: Puschstraße 8 (2 verschiedene Punkte, beide Gewerbegebiet)
- IO-07: Puschstraße 10, Eventpalast (Gewerbegebiet)
- IO-08: Puschstraße 9, Pavillon der Hoffnung-Betriebsleiterwohnung (Gewerbegebiet)
- IO-09: Puschstraße 9, Schulstandort nördlich des Eventpalastes (Gewerbegebiet)

Hinsichtlich darüber hinausgehender Ermittlungen wurde festgelegt, dass es ihrer nicht bedarf, weil keine Anhaltspunkte für weitere für die Abwägung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

7.2.11.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Es wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt, die die der gewerblichen Anlage des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt und diese Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 vergleicht. Sie stützt sich auf den Entwurf zum Vorhaben Bau- und Gartenfachmarkt (2018, Lageplan, Ansichten, Schnitte) und die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 223 (Umbau Messehalle 11 in SB-Warenhaus), Nr. 421 (Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe), Nr. 361.1 (Funkmast Richard-Lehmann-Straße/Zwickauer Straße), Nr. 361.2 (Messegrund-West) und Nr. 54, 1. Änderung (AUDI-Zentrum an der Richard-Lehmann-Straße) sowie den Flächennutzungsplan Leipzig.

Da das Vorhaben von gewerblichen Anlagen (Autohäuser, Tankstelle, etc.) umgeben ist, bestehen Vorbelastungen. Schalltechnische Auflagen für diese gewerblichen Anlagen bzw. nutzbaren Flächen sind jedoch nicht bekannt bzw. nicht konkret quantifizierbar, sodass aus diesem Grund im gemeinsamen Einwirkbereich der Anlagen und der Vorbelastung der um 6 dB reduzierte Immissionsrichtwert angestrebt wird (s. TA Lärm[12] Abschnitt 3.2.1, Absatz 2).

Für die Berechnung nach der TA Lärm wurden Immissionspunkte jeweils 0,5 m vor der Mitte eines geöffneten Fensters der betreffenden Fassade bzw. in einer Höhe von 2 m (Kleingartenanlage) und 4 m (in unbebauten Bereichen) gewählt. Die Berechnungen erfolgen getrennt für die Beurteilungszeiträume „Tag“ (06:00 bis 22:00 Uhr) und „Nacht“ (lauteste Nachtstunde in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr). Als Beurteilungskriterium wurden die Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen. Nach TA Lärm ist abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

Als Grundlage zur schalltechnischen Beurteilung dient ein dreidimensionales **schalltechnisches Berechnungsmodell** aus einem Ausbreitungsmodell (Gelände und Bebauung) und einem Emissionsmodell (Emittenten).

Die Emissionsdaten für die vorliegenden schalltechnisch relevanten Emittenten liegen ausschließlich als Einzahlwerte vor, anhand derer die Schallausbreitungsberechnungen gemäß TA Lärm bzw. DIN ISO 9613, Teil 2 mit der Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt werden.

Bei Überschreitungen der Beurteilungskriterien an den Immissionsorten im Ergebnis der Berechnungen werden die Schallquellen aufgezeigt, die zu dieser Überschreitung führen und Anforderungen an die Minderung der Emissionspegel dieser Quellen formuliert. Die Wirkung kurzzeitig auftretender Emissionen wird für das Zuschlagen einer Kofferraumtür auf dem Parkplatz (E1) sowie für das Betätigen der Druckluftbremse (E2) rechnerisch ermittelt und mit den zulässigen Einzelereigniskriterien der TA Lärm verglichen. Die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen

[12] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998

Verkehrsflächen werden entsprechend der TA Lärm, Punkt 7.4 in die Beurteilung der Geräuschsituation einbezogen.

Bei der Ermittlung der Emissionen wird bei allen Anlagenteilen davon ausgegangen, dass diese entsprechend des Standes der Technik ausgeführt werden (z.B. feste Regenrinne, keine „klappernden“ Fahnenmasten).

b) Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Für die Wohnbebauung südlich der Richard-Lehmann-Straße (IO-03) liegt kein Bebauungsplan vor. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen, weshalb dem nächstgelegenen Wohnhaus der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes nach der TA Lärm zugeordnet wird.

Als weitere schützenswerte Substanz wird die Kleingartenanlage „Marienbrunn“ betrachtet (IO-02).

Weitere, im Gewerbegebiet gelegene Immissionsorte sind die im Norden des Eventpalastes ansässige Schule „AHF Grundschule“ (IO-09) bzw. der Gebäudekomplex „Pavillon der Hoffnung“ (IO-01 im 1. OG; mit im Gewerbegebiet gelegener Betriebsleiterwohnung, IO-08), der Eventpalast (IO-07) sowie das erst 2018 fertiggestellte Sanitätshaus (IO-04 und -05). Da sich das Areal nordwestlich des Plangebiets (Puschstraße 8, IO-06, IO-10, Gewerbegebiet) noch in der Entwicklung befindet, wurden hier zudem zwei freie Aufpunkte in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze als Immissionsorte für die Untersuchung ausgewählt.

c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegende Planung ist die Entwicklung als Gewerbegebiet baurechtlich möglich. Eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden könnte dann Lärmemissionen über die Bestandssituation hinausgehend verursachen, sodass in Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden.

7.2.11.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung der Planung

Die Anlieferung für das Vorhaben mit LKW > 7,5 t findet nur werktags innerhalb der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr statt (Beurteilungszeitraum “Tag”). Es wird „Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände“ und „Betriebsgeräusche“ geben.

Für den Anlieferverkehr wird angenommen, dass ein Abstellen des Motors während der Entlade- bzw. Beladevorgänge als gute fachliche Praxis gehandhabt wird (max. 1 min Betriebsdauer = 60 s). Nur für das Müllfahrzeug wird auf Grund der über den LKW-Motor betriebenen Hydraulik zur Beladung eine Betriebszeit von 5 min (300 s) angesetzt.

Die Anlieferungen erfolgen sowohl über eine Rampe als auch ebenerdig. In Summe sind folgende vier Punkte nördlich des Gebäudekomplexes durch den Betreiber benannt, an denen ein Warenumschlag erfolgt:

A) Abladen Langhölzer
(Entladung vom LKW zum Lager mit Handhubwagen, Gesamtdauer ca. 90 min),

B) Verladung innerhalb der eingehausten Anlieferung über eine Rampe
(Abladen Sackware mit einem Stapler, Gesamtdauer ca. 40 min),

C) Sackware Gartensortiment
(Abladen der Baustoff-LKW mit Stapler, ca. 60 min, Beladung der Auslieferung per Hand) und

D) Ablage Baustoffe bzw. Auslieferungsbereich/Drive-in.

Die erfahrungsgemäß zu erwartenden Warenmanipulationen wie z.B. Abladen von Langholz und Sackware mit Staplern führen zu Geräuschentwicklung. Die Fahrwege im Bereich der Ladezonen

sind nicht eindeutig festgelegt, daher wird die Emissionsquelle als Flächenquelle entsprechend ihrer Lage angesetzt und die Fahrten innerhalb des LKW (Rollgeräusche, Wagenboden) werden am LKW-Standort berücksichtigt. Für die erforderliche Rangierstrecke der LKW im Bereich der Laderampe wird im schalltechnischen Modell ein Zuschlag von 5 dB vergeben, womit die bei Rangiertätigkeiten auftretenden Schallereignisse wie Beschleunigung und Verzögerung der Fahrt berücksichtigt sind. Außerdem ergeben sich aus den Anfahrten und den Liefervorgängen für das Geschäftshaus Betriebsgeräusche (z.B. Anlassen, Türenschlagen, Leerlauf), die in die Emissionsdaten eingehen. Die Kleinanlieferungen (Pakete) per Transporter werden manuell entladen, dies verursacht keine relevanten Emissionen.

Die LKW-Anfahrten sind wie folgt geplant: Sämtliche LKW fahren den Markt zur Anlieferung der Ziele A, B, C und D (s. oben) über die Puschstraße an. Über die Ottostraße hin zur Zwickauer Straße erfolgen keine An- und Abfahrten des Lieferverkehrs. Lediglich die Abfahrt der Lieferfahrzeuge des Sanitätshauses erfolgt über die gesonderte Anbindung an die Ottostraße.

Nur die LKW, die den Baustoff-Drive-in beliefern (Bereich D), fahren über den Kundenparkplatz und die Richard-Lehmann-Straße wieder ab. Der erwartete Emissionspegel für den ruhenden Verkehr auf den brutto 396 Stellplätzen auf etwa 14.870 m^2 Fläche mit ca. 2.060 Kunden im Tagzeitraum (= 4.120 Kfz-Fahrten/24 h) [5] umfasst Geräusche der An- und Abfahrt (Befahren der Stellplatzanlage), Starten der Motoren, Türen- sowie Kofferraumzuschlagen und Befahren des Parkplatzes mit Einkaufswagen, die impulshaft auftreten. Außerdem spielt die Art der Fahrbahn- und Stellplatzbefestigung eine Rolle. Es wird auf der Stellplatzanlage zu unterschiedlichen Bewegungshäufigkeiten – überproportional häufig im Eingangsbereich und abnehmend in den entfernten Bereichen – kommen.

Des Weiteren sind im Stellplatzbereich 14 Einkaufswagen-Sammelboxen vorgesehen, die voraussichtlich analog der Bewegungen im Stellplatzbereich überproportional häufig im Eingangsbereich und abnehmend in den entfernten Bereichen genutzt werden. Dort wird es durch Ein- und Ausstapeln impulshaft zu Schallemissionen kommen, wofür 258 x Ein- und Ausstapeln tags prognostiziert werden. Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz auftreten, sind in der Emissionsermittlung „Kundenparkplätze“ erfasst.

Zu Immissionen durch lufttechnische Anlagen konnte in der Schallimmissionsprognose noch keine Betrachtung erfolgen, da Art und Umfang der eingesetzten Haustechnik noch nicht bekannt waren. Jedoch können solche Anlagen immer so ausgelegt werden, dass sie – auch unter Berücksichtigung von gewerblicher Vorbelastung – nicht zu schalltechnischen Konflikten führen. In der Regel ist von einem konfliktfreien Betrieb der lufttechnischen Anlagen auszugehen, wenn diese den Immissionsrichtwert um ≥ 10 dB unterschreiten.

Eine solche haustechnische Umsetzung ist unkritisch möglich. Die entsprechende Ergänzung des Gutachtens erfolgt zusammen mit dem Bauantrag.

Für die Bauleitplanung ergibt sich somit hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen kein zusätzlicher Regelungsbedarf.

b) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Der Emissionsansatz zur Berechnung der Geräuschimmissionen durch die Betriebsgeräusche der LKW geht von Mittelwerten aus. Die im Anlieferungsbetrieb auftretenden Geräusche wurden als Schallleistungspegel L_{WA} (arithmetische Mittelwerte) für LKW detailliert in der Schallimmissionsprognose und mit einer mittleren Dauer berücksichtigt. Die Emissionsquelle der Fahrwege wurde dabei als Flächenquelle angesetzt. Für die Stellplatzanlage (im Gutachten „Parkplatz“ genannt) werden Pegelanteile mit Zuschlag für die stattfindenden impulshaften Geräusche sowie für die Fahrbahnoberfläche und den Parksuchverkehr angesetzt. Bezüglich der Kundenstellplätze und der Einkaufswagen-Sammelboxen kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass bei normalem

Betrieb weder die einschlägigen Orientierungswerte überschritten werden, noch kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tags und nachts um 30 dB(A) bzw. 20 dB(A) überschreiten, zu erwarten sind. Beide Emissionsquellen liegen südwestlich des geplanten Gebäudekomplexes und damit auf der lärmunsensiblen Seite des Plangebiets.

Für den Kundenverkehr wurden die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der TA Lärm, Punkt 7.4 in die Betrachtung einbezogen. Da der An- und Abfahrtsverkehr direkt über die Richard-Lehmann-Straße und die Ottostraße erfolgt und sich somit mit dem übrigen Verkehr mischen wird, sind aus lärmschutztechnischer Sicht keine organisatorischen Maßnahmen zur Geräuschminderung des An- und Abfahrtverkehrs erforderlich.

Für die Warenanlieferung wurden sowohl der Anfahrtsverkehr inklusive Betriebsgeräuschen (Bremsen, Türen zuschlagen, Anlassen) als auch der Warenumschlag (Abladen von Hölzern, Hubwagen- und Staplergeräusche) berücksichtigt. Auch hier sind kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Das Entladen der LKW erfolgt über eine eingehauste Rampe, sodass die Schallemissionen auch auf der Nordostseite des Gebäudekomplexes keine kritischen Werte erreichen. Weitere Maßnahmen zur Lärmreduktion sind aus lärmtechnischer Sicht nicht erforderlich.

Im Hinblick auf haustechnische Anlagen zur Belüftung/Kühlung/Heizung ist vorbehaltlich der genauen technischen Ausrüstung davon auszugehen, dass die Anlagen im Betrieb den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB unterschreiten.

Die ermittelten Beurteilungspegel (L_r, tags und nachts) an den relevanten Immissionsorten werden in der Schallimmissionsprognose ([4], Tabelle 8, S. 20) ausgewiesen und den Orientierungswerten gegenübergestellt. Im Ergebnis werden an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mehr als 6 dB, bis auf die IO-06 und IO-07 sogar um mehr als 10 dB unterschritten. Einzige Ausnahme ist der IO-10, dort wird der Orientierungswert zwar eingehalten, aber nicht um mindestens 6 dB unterschritten. Schalltechnische Konflikte sind jedoch auch hier nicht zu erwarten, da auf dem betreffenden Nachbargrundstück mögliche neue Gewerbenutzungen mit hoher Sicherheit nicht einen so hohen Beurteilungspegel erzeugen, dass in Summe der Immissionsrichtwert überschritten wird. Weiterhin wäre im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eines möglichen neuen Vorhabens auf dem Nachbargrundstück zu prüfen, ob alle Voraussetzungen nach § 15 BauNVO erfüllt sind.

Somit sind für das geplante Vorhaben keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Zur Vermeidung störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. Die im direkten Umfeld des künftigen Bau- und Gartenmarktes vorhandenen Gebäude befinden sich alle in einem Gewerbegebiet. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich ca. 150 m südöstlich der Grenze des Plangebiets. Vorgänge bzw. Emittenten, die hier zu einer Überschreitung des Einzelereigniskriteriums führen könnten, sind dem Bau- und Gartenmarkt nicht zuzuordnen. Somit sind Spitzenpegel, die kurzfristige Geräuschspitzen mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts – tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) – verursachen, nicht zu erwarten.

Die TA Lärm führt in Absatz 2, Punkt 7.4 zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen aus: „Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern vom Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, so weit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weiter gehend überschritten werden.“

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs so weit wie möglich vermindert werden. Die wesentlichen Zu- und Abfahrten erfolgen über die Richard-Lehmann-Straße. Eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr ist direkt gegeben. Eine weitere Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs entfällt daher. Organisatorische Maßnahmen (in praxi das Eingrenzen der Ein- und Ausfahrtzeiten) leitet die Schalltechnische Untersuchung aus lärmschutztechnischer Sicht nicht ab.

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

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs, sind laut schalltechnischer Untersuchung nicht notwendig. Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses werden in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr umgesetzt (Betriebszeit 6:00 bis 21:00) und die Marktanlieferung findet innerhalb der Zeit von 06:00 bis 21:00 Uhr statt. Nachtlieferungen werden ausgeschlossen, rechnerisch wären sie bis 22:00 Uhr möglich, ohne dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Eine Anlieferung über die Straße Alte Messe ist bereits im Bestand ausgeschlossen, da von der Prager Straße aus ein Einfahrverbot für LKW besteht.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinnen, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren und keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin ist bei der Dimensionierung der Anlagen zu beachten, dass die in der Schallimmissionsprognose [4] in Tabelle 8 ausgewiesenen reduzierten Beurteilungspegel eingehalten werden.
- Für den Parkplatz sind die Fahrgassen mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu realisieren.
- Der Rampentisch selbst ist dreiseitig mit Dach in geschlossener Bauweise auszuführen. Die resultierende erforderliche Schalldämmung (R_W) der Wand und des Daches muss dabei mindestens 25 dB betragen.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin ist bei der Dimensionierung der Anlagen zu beachten, dass diese den Orientierungswert um ≥ 10 dB unterschreiten.

7.2.11.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die in Betracht gekommen sind, sind wie folgt zu nennen:

Eine andere Anordnung der schallemittierenden Funktionsbereiche Warenanlieferung und Kundenstellplätze mit Einkaufswagen-Sammelboxen ist durch eine andere Konfiguration des Gebäudekomplexes grundsätzlich möglich und in der frühen Planungsphase betrachtet worden, ohne diese Schallquellen damit jedoch ausschließen oder wesentlich reduzieren zu können.

Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl sind:

Der gewählten Planungsmöglichkeit wurde aus folgenden Gründen der Vorzug gegenüber der anderweitigen Planungsmöglichkeit:

Der zu erhaltende denkmalgeschütze Portikus mit seinem Haupteingang stellt eine wesentliche städtebauliche Vorgabe dar. Auf diese muss mit der Anordnung der Kundenstellplätze auf der Fläche davor reagiert werden. Unter Berücksichtigung der Prämisse, dass der Anlieferverkehr vom Kundenverkehr getrennt werden muss und dass die Funktionsabläufe innerhalb der Gebäudeteile betriebsorganisatorisch weitgehend vorgegeben sind, ergibt sich folgerichtig ein der gewählten Planung entsprechender Gebäudeentwurf. Dieser erfüllt die bestehenden Rahmenbedingungen auch hinsichtlich des Schallschutzes besser, als anderweitige Planungsmöglichkeiten.

7.2.12 Menschen/Gesundheit – Freizeitlärm

Hinsichtlich des Freizeitlärms sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Das Plangebiet besitzt kein vordergründiges Erholungspotential und ist nicht Bestandteil eines Erholungsgebiets oder einer öffentlichen Grünanlage. Erholungsrelevanz haben im weiteren Sinne nur die lokalen und regionalen Wegebeziehungen, die das Plangebiet randlich berühren und für die eine mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird.

Daraus sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen zu Freizeitlärm bedarf es deshalb nicht.

7.2.13 Menschen/Gesundheit – Luftqualität

Es sind keine für die Abwägung erheblichen lufthygienischen Auswirkungen aus vorhandenen Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, zu erwarten. Zu Veränderungen der lufthygienische Situation, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können, siehe Kap. 7.2.5.

7.2.14 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf diesen Belang sind keine für die Abwägung erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Deshalb wurde festgelegt, dass dazu keine weiteren Ermittlungen erforderlich sind.

Begründung:

Das Plangebiet ist durch die Alte Messe geprägt. Es weist mit Portikus und Mittelschiff der Messehalle 17 historisch bedeutsame Kulturgüter auf, die unter Denkmalschutz stehen. Diese Denkmalsubstanz wird in der Planung berücksichtigt. Aus der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb keine abwägungserheblichen Umweltauswirkungen auf die denkmalgeschützten Bestandteile zu erwarten. Anhaltspunkte für sonstige im Plangebiet oder seinem relevanten Umfeld vorhandene Kulturgüter und sonstige Sachgüter, auf die der Bebauungsplan abwägungserhebliche umweltbezogene Auswirkungen haben könnte, liegen nicht vor.

In der Umgebung des Plangebiets befindliche Denkmalensembles wie der Deutsche Platz, die Allee der Straße des 18. Oktober im Bereich der Alten Messe und die Messehallen 12 (ehem. Sowjetischer Pavillon), 15 und 16 (Kreis’scher Kuppelsaal) werden vom hier behandelten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

7.2.15 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Es sind keine für die Abwägung erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander: Bereits im Bestand wurden durch Überbauung und Überprägung Bodenverluste hervorgerufen und Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume verändert. Die bestehende großflächige Versiegelung wirkt zusammen mit den bestehenden bindigen Verhältnissen im Untergrund ("Thonberg") auf die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Veränderung des Wasserhaushaltes führte zur Wand-

lung der Standortverhältnisse und beeinflusste die Besiedlung durch Pflanzen. Wasser für die Vegetation muss deshalb durch Regenwassermanagement verfügbar gemacht werden, bzw. muss mit Überschüssen bei Starkregenereignissen umgegangen werden. Die vorhandene Überbauung und die überwiegend Wärme absorbierenden Bodenbeläge führten zu stärkerer Aufheizung, zum Verlust der Möglichkeit von Kaltluftentstehung und zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Diese geländeklimatischen Veränderungen wirkten sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere aus: ursprünglich vorhandene Offenland- und Waldarten wichen zunehmend Ubiquisten, Arten vergleichsweise trockener und wärmerer Standorte und Besiedlern von z.B. Gebäuden. An dieser Konstellation wird sich auch mit Umsetzung der Planung nichts Gravierendes ändern. Im Rahmen der Prüfung der Belange Boden, Wasser und Klima sowie Pflanzen, Tiere und Biodiversität wurde festgestellt, dass mit Umsetzung der in den vorgenannten Kapiteln 7.2 genannten Maßnahmen keine der Veränderungen zu dauerhaften erheblichen und nachteiligen Umweltwirkungen über den Bestand hinaus und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen werden.

Wechselwirkungen durch Summation mit weiteren Vorhaben: Im Bereich des Alten Messegeländes sind weitere umfangreiche Baumaßnahmen geplant oder werden aktuell umgesetzt. Diese dienen der Revitalisierung des historisch und im Bestand durch Großbaukörper und Publikumsverkehr geprägten Stadtraumes "Alte Messe". Die Kubaturen der Baukörper und die Erwartungen an Verkehr und Nutzung orientieren sich am Bestand. Insofern werden auch durch Summation keine erheblichen Umweltauswirkungen generiert.

7.2.16 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine für die Abwägung erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB auf.

Im Einzelnen:

Gemäß der genannten Norm sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB zu erwarten sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Gegenstand der Betrachtungen sind dabei grundsätzlich ausschließlich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 ([17], S. 40)

- Vorhaben,
    - für die nach dem Bebauungsplan eine Zulässigkeit gegeben ist und
    - die nach gegenwärtigem Wissensstand hinsichtlich derjenigen Merkmale, die für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- oder Katastrophenereignissen von Bedeutung sind, hinreichend konkretisiert sind, sowie
- Unfall- oder Katastrophenereignisse,
    - die aufgrund der Anfälligkeit des jeweiligen Vorhabens für schwere Unfälle und/oder Katastrophen zu erwarten und deshalb für das betroffene Vorhaben von Bedeutung sind, wobei
    - für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen sowohl ihre Wahrscheinlichkeit als auch das mit ihnen verbundene Schadensausmaß zu berücksichtigen sind,
- Auswirkungen, die

- bei relevanten Unfall- oder Katastrophenereignissen
- von dem jeweiligen Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Für schwere Unfälle,

- die als vorhabeninterne Ereignisse vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit ihrem Eintreten nicht gerechnet werden muss, und
- bei denen erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich schwerer Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie [18] bzw. der StörfallVO des Bundes werden hier zusätzlich die Auswirkungen in den Blick genommen, die von außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Für Katastrophen,

- die als vorhabenexterne Ereignisse von außen auf das jeweilige Vorhaben einwirken können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit dem Eintreten nicht gerechnet werden muss,
- für die das jeweilige Vorhaben anfällig ist und
- deren Einwirken auf das jeweilige Vorhaben bewirkt, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

An Katastrophenereignissen sind von den grundsätzlich denkbaren Fällen (z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen vgl. UVP-ÄndRL [19], S. 2) für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Davon ausgehend ist festzustellen:

Anhaltspunkte dafür, dass erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der Regelung auf. Denn:

Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt.

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen oder in Hanglage.

Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb. Geplant wird die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes in üblicher Weise. Relevante chemische Substanzen werden allenfalls nur in Kleinstmengen deutlich unterhalb der Schwellenwerte nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) gelagert bzw. gehandelt.

Das Plangebiet befindet sich in einem deutlichen Abstand zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben, sodass auch bei schweren Unfällen keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

7.2.17 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen würden, zu erwarten. Deshalb wurde festgelegt, dass dazu keine weiteren Ermittlungen erforderlich sind.

Begründung:

Gemäß Nr. 2 Buchst. b Teilsatz 2 der Anlage 1 zum BauGB sind, soweit möglich, die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben. Anhaltspunkte dafür, dass andere als die in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.13 bereits genannten Auswirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Weitere Darlegungen dazu sind deshalb nicht erforderlich.

7.3 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 (siehe Nr. 3. b) der Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die Ausführung des Vorhabens in Bezug auf die Umweltbelange Pflanzen und Tiere erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird (vgl. Kap. 7.0). Aus diesem Grund sind folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:

- Kontrolle der Durchführung ökologischer Baubegleitung bei den Abrissmaßnahmen,
- Kontrollen, ob die Durchführung der in den Festsetzungen
  - zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Kap. 12.5),
  - zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (vgl. Kap. 12.7), sowie
  - zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Kap 12.8)

  genannten Maßnahmen fachgerecht erfolgt sind und deren Dauerhaftigkeit gewährleistet wird.

Die umweltbezogenen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag fixiert, der dann die Basis für das Monitoring darstellt. 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.

7.4 Referenzliste der Quellen

Diesem Umweltbericht liegen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zugrunde. Allgemeingültige und allgemeinverfügbare Quellen, wie Bundes- und Landesgesetze/-verordnungen usw. – z.B. Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - werden hier nicht aufgeführt.

[1] Stadt Leipzig (2013): *Landschaftsplan Leipzig (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).*

[2] Stadt Leipzig: *Bodenschutzkonzept*.

[3] Fagus GmbH (2018): *Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe*“, *Markkleeberg/Schkeuditz, November 2019.*

[4] Goritzka und Partner (2019): *Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“, Goritzka Akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Matthias Barth, Leipzig vom 27.11.2019.*

[5] IVAS (2018): *Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes in Leipzig*. *Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, Vorabzug 24. März 2016 und Anlagen vom 05.10.2018.*

[6] Fagus GmbH in Zusammenarbeit mit Hensen Büro für Naturschutz (2017): *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“, Markkleeberg/Schkeuditz 09/2017, 1. Änderung bis 11/2019*.

[7] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2018): *Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 431 mit Auszug aus dem Kataster der geschützten Biotope der Stadt Leipzig vom 21.08.2018*.

[8] Stadt Leipzig (2014): *Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Fortschreibung), Beschluss der Ratsversammlung vom 04.12.2014.*

[9] Steinert, Annett (2018): *Gutachten zur visuellen Feststellung der Verkehrssicherheit von 6 Biotop-Bäumen sowie Auswirkungen geplanter Baumaßnahmen auf diese Bäume, inkl. Benennung von möglichen Baumschutzmaßnahmen. Standort: Alte Messe, zwischen Richard-Lehmann- und Puschstraße. Leipzig, 10/2018*.

[10] Regierungspräsidium Leipzig (1996): *Grundwassergeschütztheitsmodell.*

[11] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2005): *Hydrogeologischer Atlas Stadt Leipzig*.

[12] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2003): *Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig. Im Auftrag der Stadt Leipzig, Juli 2003.*

[13] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2010): *Stadtklimauntersuchung Leipzig, Dezember 2010.*

[14] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2011): *Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Leipzig. Im Auftrag der Stadt Leipzig, Oktober 2011*.

[15] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2016a): *Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig – Auszug (Karten zu NO2 und PM10). Im Auftrag der Stadt Leipzig, November 2016*.

[16] Bundesregierung (Hrsg., 2016): *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159f.*

[17] Bundesregierung: *Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, S. 41.*

[18] Europäische Union: *Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012).*

[19] Europäische Union: *Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom*

16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, S. 2, Erwägungsgrund (15).

[20] Stadt Leipzig (2016): *Stadtentwicklungsplan Zentren, Fortschreibung, Stand Mai 2017, S. 17.*

[21] Stadt Leipzig (2017): *Entwurf Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ (INSEK).*

[22] Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL) (2018): *Stellungnahme vom 09.07.2018 zur frühzeitigen Beteiligung Bebauungsplan 431.*

[23] GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG 2019: *Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten Neubau Hornbach Bau- und Gartenmarkt, S. 30.*

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungen** zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes gingen diverse Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange ein. Diese Stellungnahmen wurden ausgewertet und waren mit Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung.

Im Rahmen der **erstmaligen Beteiligungen zum Entwurf** des Bebauungsplanes und seiner Begründung gingen weitere Stellungnahmen ein. Diese wurden ebenfalls ausgewertet und haben zu einigen Änderungen und Ergänzungen am Plan und an der Begründung geführt (siehe die Auflistung in Kap. 4). Aufgrund dessen wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung durchgeführt.

Auch im Rahmen dieser **erneuten Beteiligungen zum Entwurf** gingen Stellungnahmen ein. Diese wurden ebenfalls geprüft und zusammen mit den zuvor eingegangenen Stellungnahmen und dem ansonsten vorliegenden Abwägungsmaterial in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung war lediglich noch diese Begründung zu ändern und zu ergänzen. Die Notwendigkeit zur Änderung oder Ergänzung von Inhalten des Bebauungsplanes bestand nicht.

Mehr zu den **inhaltlichen Ergebnissen der Beteiligungen** ist der Zusammenfassung am Anfang dieser Begründung (erreichbar über diesen Link) zu entnehmen. Zu den einzelnen Ergebnissen der Beteiligungen siehe „Anhang IV: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag“, der dieser Begründung als eigenes Dokument beigefügt ist. Die darin enthaltenen Darlegungen sind ausdrücklich Teil dieser Begründung und liegen den Inhalten dieses Bebauungsplanes mit zugrunde.

9. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

9.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet gliedert sich in überbaute Flächen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen einschließlich Ausgleichsflächen. Das Vorhaben bezieht sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauten ein.

9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Die Bebauung setzt sich zusammen aus

- dem Baumarkt-Hauptgebäude,
- daran südöstlich anschließend dem Gartenfachmarkt mit Freibereich sowie wiederum
- südöstlich sich L-förmig anschließend dem Baustoff-Drive-in und

- einem zusätzlichen Gebäude für besondere Nutzungen (Imbiss).

Dem Bebauungsplan liegt die gestalterische Idee zugrunde, die drei Nutzungen Baumarkt, Gartenfachmarkt und Baustoff-Drive-in in drei ablesbare Baukörper zu gliedern. Diese drei Gebäude, die in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang stehen, sollen jeweils ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen, jedoch untereinander hierarchisch angeordnet sein. Somit wird trotz der Länge des Gebäudekomplexes von ca. 290 m der Eindruck einer monotonen, langgezogenen Fassade vermieden. Baumarkt und Gartenfachmarkt bilden nach Südwesten eine Gebäudeflucht, die durch die vorhandene Bebauung, maßgeblich den Portikus der Halle 17, vorgegeben wird. Der Drive-in-Bereich springt aus dieser Bauflucht ca. 30 Meter nach Südwesten vor, um auf diese Weise die Wirkung eines eigenen Baukörpers und eine insgesamt stärker gegliederte und hinsichtlich der Baumassen differenzierte Gesamtanlage zu erzeugen, die sich aus mehreren Kubaturen zusammensetzt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 15.000 m^2. Davon entfallen 8.000 m^2 auf den Baumarkt, 5.000 m^2 auf den Gartenfachmarkt und 2.000 m^2 auf den Baustoff-Drive-in. Die funktionale und bauliche Ausgestaltung der Nutzungsbausteine stellt sich folgendermaßen dar:

a) Baumarkt

Das klassische Baumarktsortiment wird für den Kunden am Standort der ehemaligen Messehalle 17 untergebracht. Das Mittelschiff und der Portikus werden denkmalgerecht saniert. Die zwei Seitenschiffe, die statisch nicht mehr zu ertüchtigen sind, werden abgebrochen und ersetzt. Dabei wird die historische Kubatur der Halle wiederhergestellt. Dieser neue Komplex beinhaltet neben den Verkaufsflächen Räumlichkeiten für Technik und Personal sowie für Kundentoiletten, die vorrangig im Portikus zu platzieren sind, sowie die Wareneingangsbereiche mit Andockstationen. Der Kopfbau, der in mittiger Lage den künftigen Haupteingang in den Baumarkt aufnimmt, ist auf den Kundenparkplatz orientiert.

Für die Kunden soll es zwei Ein- und Ausgangsbereiche sowie einen weiteren, optionalen Ausgangsbereich geben: Im Portikus mittig sollen der Hauptein- und -ausgang angeordnet werden. Ein weiterer Ein- und Ausgangsbereich befindet sich am nordwestlichen Ende des Portikus. Hier wird im Wesentlichen der Kunde den Markt betreten/verlassen, der sperrige und schwere Indoor-Waren (wie z.B. Bauelemente, Spanplatten, Badewannen, Fliesen) kauft und diese in einer dem Ein- und Ausgang vorgelagerten, gesonderten Kundenladezone schnell einladen kann. Der optionale Ausgang könnte im südöstlichen Teil des Portikus als ein spezieller Ausgang mit eigener Kasse für die sogenannten Profikunden eingerichtet werden. Durch die Nähe dieses Ausgangs zum angrenzenden zweiten Komplex Gartenmarkt könnte dieser in der Gartensaison auch als zusätzlicher Ausgang für die Gartenkunden genutzt werden.

Die Anlieferungsachse befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Dabei werden die sperrigen Artikel im nördlichen Hallenteil abgeladen und in den Markt gefahren. Hierbei handelt es sich um die Artikel, die seitlich vom LKW abgeladen werden müssen (wie z.B. Profil- und Bauhölzer). Die Hauptanlieferung für den Baumarkt ist konzeptionell im Scheitelpunkt zwischen Baumarkt und Gartenmarkt platziert. Die LKW fahren rückwärts an zwei Andockstationen und werden von innen heraus entladen.

b) Komplex Gartenfachmarkt

Zwischen dem Baumarkt und dem Gartenfachmarkt entsteht ein transparenter, überdachter Übergang in Form einer Glasfuge.

Der Komplex Gartenfachmarkt besteht für sich aus vier funktional unterschiedlichen Bereichen, die sich aus nordwestlicher in südöstliche Richtung aneinander anschließen:

- Gartenfachmarkt Warmhalle: Hier sind alle Sortimente untergebracht, die ganzjährig im Gartenfachmarkt verkauft werden oder die Kälte oder Frost nicht vertragen.

- Gartenfachmarkt Kalthalle: Die Sortimente umfassen z.T. auch die saisonalen Schwerpunkte vom Camping- und Freizeitmöbelangebot bis zum baumarkttypischen Weihnachtsmarkt.
- Gartenfachmarkt Überdachung: Sortimente, die vor Nässe zu schützen sind, aber Kälte vertragen, sind unter Dach platziert.
- Gartenfreiland: Hier werden stark saisonale Sortimente von Baumschulpflanzen über Blumenerden und Pflanzkübel bis zum Weihnachtsbaum angeboten.

Durch eine einheitliche Fassadengestaltung und die Einhausung des Freilandbereichs in derselben Höhe, die die Fassaden aufweisen, erscheint der vierteilige Komplex als Einheit.

Die Anlieferung des Gartenfachmarktes wird im Wesentlichen auch über die o.g. Andockstationen abgewickelt. Auf Höhe des Freilandbereiches werden saisonal die Palettenwaren (Blumenerde, Torf, Rindenmulch etc.) angeliefert.

c) Baustoff-Drive-in, Lager und Mietcenter

Der Komplex Baustoff-Drive-in, Lager und Mietcenter dient für Baustoffe, großvolumige Waren sowie mietbare Profiwerkzeuge und Großgeräte. Er soll in der Außenwirkung als ein Gebäude wahrgenommen werden. Das Prinzip des Drive-in besteht darin, dass die Kunden durch das sogenannte Portal in die Halle bis vor das Regal fahren, die gewünschten Artikel in den PKW, auf Hänger oder Klein-LKW laden und dann beladen zum Ausfahrtportal fahren. Dort befinden sich eine Ein- und eine Ausfahrtskontrolle mit Kassenfunktion. Folgende Aufteilung ist zu berücksichtigen:

- Drive-in: In diesem Bereich sind die sperrigen Artikel und Baustoffe platziert, die auch kalt gelagert werden dürfen.
- Lager: Weitere Flächen in der Halle, die für Kunden nicht zugänglich sind, umfassen die Lagerhaltung für die Palettenware „Baustoffe“ (Betonplatten, Steine) und die Lagerhaltung für Baustoffkommissionen.
- Mietcenter: Das Mietcenter ist auf südöstlicher Seite in das Drive-in-Gebäude integriert. Es besteht aus der Mietstation mit Tresen sowie Lager- bzw. Stellflächen für die Mietgeräte. Dort können sowohl Profiwerkzeuge als auch Großgeräte wie Kleinbagger, Hebebühnen und Liftarme etc. gemietet werden.

Die Anlieferung erfolgt am nördlichen Teil der Halle.

Generell finden die Anlieferungen in der nördlichen Achse hinter Baumarkt, Gartenfachmarkt und Drive-in statt. Am Wendehammer wird gedreht und der LKW-Verkehr zur Puschstraße zurückgeführt.

d) Imbiss

Dem Haupteingang vorgelagert ist ein etwa 12 x 30 m großer Platz, der als Fußgängerbereich und Freifläche mit Aufenthaltsqualität dient. Auf der Südostseite des Platzes wird ein Imbiss mit einer maximalen Grundfläche von 30 m^2 errichtet. Für diesen wird ein containerartiges Gebäude mit einem eingehausten und überdachten Stehtischbereich errichtet, in dem sich das Verkaufspersonal und Kunden aufhalten. Der Imbiss ist gestalterisch dem Corporate Design des Vorhabenträgers angepasst, wird aber von einem Franchisepartner betrieben. Wegen der an dieser Stelle höchsten Kundenfrequenz und der Nähe zu den Kundentoiletten wird der Imbiss im Fußgängerbereich vor dem Haupteingang platziert. Der Standort am südöstlichen Rand der Freifläche wird so gewählt, dass der Blick auf den Portikus nicht beeinträchtigt wird.

e) Gesamtensemble

Der gesamte Bau erstreckt sich über eine Breite (Nordwest - Südost) von ca. 285 m und eine Tiefe (Südwest - Nordost) von ca. 80 m, wobei das Baustoffcenter im Vergleich zur Front der anderen beiden Baukörper um etwa 30 m nach vorn versetzt ist. Die Höhe des Baumarkt-Hauptgebäudes

orientiert sich am Bestand und beträgt 17,0 m, bezogen auf die Geländehöhe von 129,4 m ü. NHN. Die anderen Baukörper sind dem Hauptbau hierarchisch untergeordnet und weisen eine maximale Höhe von 10,5 m (Verbindungsfuge) bzw. 14,0 m (Gartenfachmarkt und Drive-in) bezogen auf die Höhe von 129,4 m ü. NHN auf. Der Kopfbau wird in seiner repräsentativen Wirkung nicht durch neue Gebäudeteile beeinträchtigt. Die Anordnung der neuen Baukörper ist so gewählt, dass der Kopfbau auch im Ensemble seine besondere städtebauliche Wirkung entfalten kann.

f) Freiflächen

Die Freiflächenplanung zielt auf eine sichere, von den Fahrgassen des Parkplatzes separierte Führung der Kundenströme zu und zwischen den einzelnen Gebäudeteilen. Geordnete Baumpflanzungen lockern die Stellplatzflächen auf. Über die gesamte Breite des Baumarkts und Gartenfachmarkts erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 15.000 m^2 abzüglich des Platzbereichs der Kundenparkplatz. Die insgesamt 396 Stellplätze für PKW, Klein-LKW bis 7,5 t und PKW mit Anhänger werden mit insgesamt ca. 100 Bäumen begrünt. Sechs der Stellplätze werden für Elektrofahrzeuge reserviert und mit Ladesäulen versehen. Unmittelbar am Eingang werden zudem 92 Abstellplätze für Fahrräder und acht Stellplätze für Lastenfahrräder eingerichtet. Die Randbereiche im Nordwesten, Süden und Südosten des Plangebiets werden als Grünflächen ausgebildet. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt. Die am Rand des Parkplatzes befindlichen Stellflächen werden mit Schotterrasen angelegt. Die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen berücksichtigt notwendige Ausgleichsflächen für den Arten- und Biotopschutz.

Von der Puschstraße kommend ist die Verlängerung der Szendreistraße in südwestliche Richtung entlang der Grenze des Flurstücks 159/103 als Zuwegung über das Plangebiet zur Ottostraße vorhanden. Da es sich hierbei nicht um eine öffentlich gewidmete Straße handelt, wird die Wegeverbindung als Fläche festgesetzt, die sowohl mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Andienung des Flurstücks 159/103 (Sanitätshaus) als auch einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Ergänzend wird zwischen Puschstraße und Richard-Lehmann-Straße eine mit einem ständigen Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, um die Alte Messe für den Fuß- und Radverkehr besser zu erschließen (vgl. Kap. 9.3 und Kap. 13).

Aufgrund der denkmalpflegerischen Relevanz der Messehalle 17 als Einzeldenkmal in Verbindung mit einem hohen städtebaulichen und stadtgestalterischen Anspruch an die Alte Messe als Denkmalensemble wurde ein erster Entwurf des Vorhabens im Gestaltungsforum der Stadt Leipzig behandelt. Den Empfehlungen des Gestaltungsforums folgend wurden die Kubaturen der Baukörper überarbeitet und die architektonische Gestaltung der Fassaden qualifiziert. Dies betrifft insbesondere das deutliche Abrücken der neuen Baukörper von der Messehalle 17 und die Ausbildung einer insgesamt L-förmigen Gesamtanlage. Zu den Vorgaben und Anregungen aus dem Gestaltungsforum gehören ebenfalls der Einsatz wiederkehrender Materialien und Fassadenelemente sowie die Ausführung der Neubaufassaden in einer eigenständigen, kontrastierenden Farbigkeit. Mit hellen Tönen hebt sich der Kopfbau deutlich von den beiden anderen großen Baukörpern (dunkle Töne) und der Verbindungsfuge zwischen Bau- und Gartenfachmarkt (transparent) ab. Am Baumarktgebäude werden Schriftzug und Logo des Baumarktbetreibers platziert. Zudem werden alle Eingänge, der Gartenfachmarkt und das Portal des Drive-in entsprechend des Coporate Design des Unternehmens beschriftet. Dazu wird ein Werbekonzept erstellt, das weitere Maßnahmen beinhaltet und im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich geregelt wird.

An der Richard-Lehmann-Straße wird der vorhandene lineare Heckenbewuchs erhalten sowie im Rahmen der dort notwendigen Gehölzsanierung partiell in der Höhe reduziert und nach Bedarf ergänzt, um entlang der zum Vorhabengrundstück orientierten Straßenflucht eine Raumkante auszubilden.

9.3 Erschließungskonzept

a) Verkehrserschließung

Bei der Erschließung des Plangebiets waren drei wesentliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Der zentrale Bereich des alten Messegeländes von der Puschstraße bis zur Prager Straße soll von einem vorhabenbedingten zusätzlichen PKW-Aufkommen freigehalten werden.
- Die vom Vorhabenträger verfolgte Trennung von Lieferverkehr und Kundenverkehr soll umgesetzt werden.
- Die vom Vorhabenträger gewünschte PKW-Anbindung von der Richard-Lehmann-Straße in alle Richtungen soll ermöglicht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich folgendes Erschließungskonzept:

Die **Hauptanbindung** wird mit einem neu zu errichtenden lichtsignalgeregelten Knotenpunkt an der Richard-Lehmann-Straße (B 2) erfolgen. Die für den Neubau des Knotens an der Bundesstraße erforderliche Planfeststellung wird gemäß § 17b Abs. 2 FStrG durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Eine weitere **untergeordnete Erschließung** für den Kundenverkehr wird über die Ottostraße erfolgen. Dies erleichtert den Verkehrsfluss in Richtung Prager Straße, Semmelweisstraße und Straße des 18. Oktober, da auf diese Weise auf die Benutzung der Knotenpunkte Hornbach/Richard-Lehmann-Straße und Richard-Lehmann-Str./Zwickauer Straße verzichtet werden kann.

Die **Zu- und Abführung des Lieferverkehrs** erfolgt dagegen über die Puschstraße. Diese ist für das vorhabenbedingte LKW-Aufkommen und die geringen Schwerverkehrsmengen auf dem Gelände der Alten Messe ausreichend leistungsfähig. Um die Trennung von Liefer- und Kundenverkehr zu gewährleisten, wird die Anlieferung des Baumarktes ausschließlich über die Nordostseite des Plangebiets abgewickelt. Die Lieferfahrzeuge fahren über die Puschstraße in das Plangebiet ein und gelangen entlang der nordöstlichen Gebäudeseite zum Lieferbereich. Die Anlieferzonen befinden sich in den rückwärtigen, für die Kunden nicht zugänglichen Bereichen der Gebäude. Eine Wendeschleife hinter dem Baustoff-Drive-in ermöglicht das Wenden auch für LKW, sodass die Ausfahrt ebenso wie die Einfahrt entlang der Rückseite des Gebäudekomplexes erfolgen kann. Der Kundenparkplatz wird somit vom Lieferverkehr nicht tangiert. Lediglich Anlieferungen direkt ins Baustofflager benötigen als Abfahrtoption auch den Weg über den Kundenparkplatz mit Ausfahrt über den neuen Knotenpunkt an der Richard-Lehmann-Straße.

Das Gesamtaufkommen an Liefer- und Entsorungsverkehr für das Vorhaben wird vom Vorhabenträger mit 37 Fahrten beziffert. Darunter fallen sowohl Fernfahrten (Last- bzw. Sattelzüge) und Klein-LKW bis 7,5 t als auch Kurierdienste, Kundenausfuhren und die Müllabfuhr. Diese Angaben liegen auch dem zum Vorhaben erstellten Schallgutachten zugrunde.

Der **Lieferverkehr für das Flurstück 159/103** (Sanitätshaus) kann über die Zuwegung von der Puschstraße zur Ottostraße abgewickelt werden (vgl. Kap. 9.1). Eine Polleranlage auf Höhe der nordwestlichen Ecke des zukünftigen Baumarkt-Gebäudes verhindert die Durchfahrt zwischen Kundenparkplatz und Puschstraße für Kfz. Andienungsfahrzeuge können jedoch nördlich des Pollers durch ein Tor auf das Grundstück des Sanitätshauses einfahren. Die Ausfahrt der Andienungsfahrzeuge erfolgt wiederum über das in der Planzeichnung mit GF 1 bezeichnete Teilstück des Vorhabengrundstücks in Richtung Ottostraße. Die Ausfahrt zur Ottostraße wird als Einbahnstraße angelegt, sodass hier keine Einfahrt für Kfz möglich ist. Die Durchfahrt für Kfz zwischen dem Kundenparkplatz des Vorhabens und der in der Planzeichnung mit GF 1 bezeichneten Fläche wird auf geeignete Weise unterbunden. Fußgänger und Radfahrer können diese Querung jedoch nutzen und haben somit Anschluss sowohl zur Ottostraße als auch zur Puschstraße (vgl. Kap. 12.6). Ein Rechtsabbiegeverbot für LKW verhindert bereits im Bestand die Einfahrt von Schwerverkehr aus

der Prager Straße in die Straße Alte Messe. Die Anfahrt des Lieferverkehrs kann daher nur über die Zwickauer Straße oder die Semmelweisstraße erfolgen.

Für den wirtschaftlichen Betrieb des Bau- und Gartenfachmarktes sind **Kfz-Stellplätze** in angemessener Anzahl bereit zu stellen. Gemäß den Empfehlungen der Richtwerttabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 49 SächsBO ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten 1 Stellplatz je 10-20 m^2 Verkaufsfläche vorzuhalten. Das Vorhaben weist eine Verkaufsfläche von ca. 15.000 m^2 auf. Da der Drive-in keine Parkplätze erfordert (die Fahrzeuge fahren in den Drive-in-Bereich ein), ist nur die Verkaufsfläche von Baumarkt und Gartenfachmarkt für die Berechnung maßgeblich. Diese beträgt 13.000 m^2. Damit ergäbe sich gemäß Richtwerttabelle ein Bedarf von 650-1.300 Stellplätzen. Der obere Richtwert wird für das Vorhaben als deutlich zu hoch angesehen. Basierend auf Erfahrungen mit der Auslastung anderer Baumarktparkierungsflächen im Stadtgebiet wird der geringere Wert (650 Stellplätze) zugrunde gelegt.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO kann bei „gesichertem und leistungsfähigem Anschluss an den ÖPNV in zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Anlage (bis 500 m) (...) die Stellplatzverpflichtung regelmäßig um bis zu 30 Prozent verringert werden.“[13] Die nächste ÖPNV-Haltestelle (Richard-Lehmann-Straße/Zwickauer Straße) ist deutlich weniger als 500 m vom Vorhaben entfernt und wird von einer Straßenbahnlinie und einer Buslinie angefahren. In weniger als 1.000 m fußläufiger Entfernung zum Vorhaben befindet sich die Haltestelle Altes Messegelände, die von zwei weiteren Straßenbahnlinien sowie einer Buslinie bedient wird. Dies begründet eine Verringerung der Stellplatzanzahl um 30 % auf 455 Stellplätze.

Aufgrund der integrierten Lage, dem hohen Anteil an Wohngebieten im näheren Einzugsbereich des Vorhabens und der guten Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist weiterhin davon auszugehen, dass die Kundschaft zu einem, verglichen mit anderen Baumarktstandorten, hohen Anteil aus „Taschenkunden“ besteht, die keine sperrigen Waren nachfragen und nicht mit dem Kfz anfahren. Zu diesen zählen auch Kunden, die sich ohnehin auf dem Gelände der Alten Messe befinden, weil sie dort Arbeiten, einkaufen oder andere Einrichtungen aufsuchen und in geringer fußläufiger Entfernung zum Bau- und Gartenfachmarkt bereits einen Kfz-Stellplatz im Gebiet nutzen. Mit dieser Begründung ist eine weitere Reduzierung der Stellplätze auf knapp 400 möglich und sinnvoll, um den Anteil monofunktionaler, versiegelter Freiflächen im Plangebiet möglichst gering zu halten. Dies trägt auch der im Rahmen der Beteiligungen vorgetragenen Forderung nach Reduzierung der Flächenversiegelung Rechnung.

Die somit realisierte Stellplatzanzahl entspricht noch immer dem von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) veranschlagten Bedarf für vergleichbare Vorhaben. Dieser wird in den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) der FGSV mit einen PKW-Stellplatz pro 30–40 m^2 Verkaufsfläche veranschlagt. Damit ergäbe sich für das Vorhaben ein Bedarf von 375–500 Stellplätzen für Kfz. Diesen Wert empfiehlt auch das Verkehrsgutachten für das Vorhaben.

Die Erstellung eines betriebsinternen Mobilitätskonzeptes, um die Anfahrten per Kfz der Mitarbeiter zu reduzieren, wird im Verkehrsgutachten ebenfalls empfohlen und kann die Stellplatznachfrage weiter senken.

Für das Plangebiet wird deshalb eine Stellplatzanzahl von 396 festgesetzt, darunter auch Stellplätze für PKW mit Anhänger (vgl. Kap. 12.4). Der Parkplatz wird über eine eigene Zu- und Abfahrt an die Richard-Lehmann-Straße angebunden. Der Anbindepunkt wird so ausgebaut, dass er die künftigen Verkehre aufnehmen kann. Für einen Teil der Stellplätze wird eine Doppelnutzung angestrebt, indem diese nicht nur von Kunden des Bau- und Gartenfachmarkts, sondern außerhalb der Betriebszeiten auch von anderen Anliegern der Alten Messe genutzt werden können.

Für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer werden folgende Maßnahmen ergriffen:

[13] VwVSächsBO Nr. 49.1.5.1

- die Errichtung einer ausreichenden Anzahl von **Fahrradabstellplätzen** für Kunden und Beschäftigte, inklusive acht Stellplätzen für Lastenräder,
- das Anlegen von **Gehwegen und Fußgängerüberwegen** zwischen den bestehenden Gehwegen der öffentlichen Straßen und den Eingangsbereichen der Gebäude,
- das Anlegen eines **Fuß- und Radweges** zwischen Ottostraße und Puschstraße, um für den Rad- und Fußverkehr einen Netzschluss in Ost-West-Richtung zu gewährleisten.

Mit dem neuen Knotenpunkt an der Richard-Lehmann-Straße wird auch eine lichtsignalgeregelte Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Der bestehende Radweg auf der Südseite der Richard-Lehmann-Straße wird zum Gehweg. Der nördliche Radweg wird in Teilen zugunsten der Rechtsabbiegespur der Fahrbahn zugeschlagen, östlich davon wird er zum Grünstreifen. Der Radverkehr wird in beide Richtungen auf Radfahrstreifen geführt, die an die bestehenden Radfahrstreifen bzw. Geh- und Radwege angeschlossen werden. Somit ist eine durchgängige Radverkehrsanlage weiterhin gegeben.

Um die Geh- und Radwegverbindung auch außerhalb der Öffnungszeiten des Baumarkts zugänglich zu halten, werden zwei mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt (vgl. Kap. 12.6). Die Maßnahmen dienen dazu, die Erreichbarkeit des Vorhabens zu verbessern und damit die Qualität des Standortes aufzuwerten.

Das Gebiet ist sehr gut durch den **öffentlichen Personennahverkehr** erschlossen (vgl. Kap. 5.6). Im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens liegen mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen unterschiedlicher Linien. Die S-Bahn-Anbindung kann insbesondere für Kunden aus dem Leipziger Umland interessant sein. Allerdings ist die fußläufige Entfernung der Haltestellen Völkerschlachtdenkmal (ca. 800 m) und MDR (ca. 1.100 m) zum Vorhaben nicht unerheblich.

Es wird eine Feuerwehrumfahrung um den gesamten Gebäudekomplex eingerichtet, die ständig freizuhalten ist. Auf der südöstlichen Gebäudeseite wird diese Umfahrung durch den Drive-in-Bereich geführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt ebenso wie die Anlieferung über die Nordostseite (Rückseite) des Bau- und Gartenfachmarktes. Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Wendehammer ist so dimensioniert, dass auch für die Fahrzeuge der Stadtreinigung eine Wendemöglichkeit im Plangebiet besteht.

b) Technische Medien

Die öffentlichen Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind trinkwasserseitig erschlossen. Eine Erschließung des Vorhabens kann ausgehend von den Trinkwasserleitungen DN 300 GGG Zwickauer Straße, DN 150 GGG Puschstraße und DN 150 GGG Richard-Lehmann-Straße erfolgen.

Schmutz- und Regenwasser kann an der westlichen Seite des Plangebiets in das öffentliche Netz eingeleitet werden. Während der Regenwasserabfluss auf 400 l/s (370 l/s Plangebiet und 30 l/s Nachbargrundstück) limitiert ist, kann Schmutzwasser ungedrosselt in das Abwassernetz eingeleitet werden.

Die Stellflächen im östlichen Bereich sind mit einer leichten Neigung angelegt, sodass das Niederschlagswasser in Richtung der zwischen den Stellflächen befindlichen Rinnen mit Rasenfugenpflaster abfließen und so in die Vegetationsflächen gelangen und dort versickern oder verdunsten kann. Die Vegetationsflächen M 1 werden nur bei einem Starkregenereignis als Überflutungsfläche genutzt und dienen nicht zum Dauerstau. Das gesammelte Oberflächenwasser sowie der versiegelten Außenflächen im westlichen Bereich wird in entsprechend dimensionierte Stauraumkanäle und Rigolen abgeleitet und zurückgehalten. Um den vorgeschriebenen Maximal-Abfluss von 400 l/s nicht zu überschreiten, wird der letzte Schacht vor dem Hausanschlussschacht als Drosselschacht ausgebildet. Ein Notüberlauf in das Kanalnetz ist nicht vorgesehen. Im Falle eines Starkregenereignis wird somit das Regenwasser schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten.

Die Versorgung des Bau- und Gartenfachmarkts mit Strom und Wärmeenergie kann über das vorhandene Netz erfolgen.

9.4 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet gliedert sich in das Baufeld für die Gebäude, Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze, private und öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen sowie Freiflächen. Die unbebauten Flächen weisen sechs verschiedene Kategorien von Oberflächen auf. Die versiegelten Bereiche setzen sich zusammen aus Asphalt (Fahrbahnen), Pflasterflächen (Gehwege, Stellplätze) und Schotterrasen (randliche Stellplätze). Die befestigten Flächen sind in heller Farbgebung auszuführen. Die unversiegelten Grün- und Freiflächen gliedern sich in Offenlandformen (Trockenrasen), Rasen und Straßenbegleitgrün sowie Gehölzfläche.

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Plangebiets werden Grünflächen unterschiedlicher Art angelegt. Hierzu zählen

- Gehölzflächen im Südosten des Plangebiets zum S-Bahn-Damm,
- Flächen mit magerem Kies-Sand-Gemisch im südlichen Plangebiet östlich und westlich der Auffahrt zur Richard-Lehmann-Straße,
- eine weitere Fläche mit vorhandenem Gehölz, angrenzend an die südliche Grenze des Baugebiets,
- Magerrasen auf der östlichen Böschung der Auffahrt,
- Grünflächen mit Bäumen an der westlichen Böschung der Auffahrt,
- ein schmaler Grüngürtel mit Bäumen am westlichen Rand des Plangebiets,
- eine weitere Magerrasenfläche im nordwestlichen Plangebiet zwischen der Kfz-Ausfahrt zur Ottostraße und dem Fuß- und Radweg zur Ottostraße,
- eine begrünte Böschung mit vorhandenem Heckenbewuchs zwischen Richard-Lehmann-Straße und dem Baugebiet sowie
- Straßenbegleitgrün, Rasen und begrünte Abstandsflächen am nordöstlichen Rand des Plangebiets und zum Teil neben oder zwischen den Stellplätzen.

Vor dem Haupteingang wird zudem zwischen den Stellplätzen ein größerer Aufenthaltsbereich mit Nebenfunktionen angelegt, der ebenfalls von Bäumen gesäumt wird.

Zwischen den Stellplatzreihen und im Grünstreifen am Rand der Stellplatzflächen werden ca. 100 Laubbäume gepflanzt. Diese gliedern die Stellplatzflächen untereinander und grenzen sie von den Freiflächen im Süden und der Ottostraße im Westen ab (vgl. Kap. 7, Kap. 12.7). Die Stellplatzfläche ist leicht in Richtung der Bäume zwischen den Stellplatzreihen geneigt, sodass Niederschlagswasser dort in Mulden und Rigolen gesammelt und zurückgehalten werden kann. Zu beachten ist, dass die Flächen M 1 als trockene Habitatflächen so anzulegen sind, dass Regenereignisse nicht zu einer Flutung dieser Flächen führen.

In der unmittelbaren Umgebung des Baufelds werden vier höhlenreiche Einzelbäume erhalten. Im Südosten des Gebiets bleibt ein Gehölzbiotop mit zwei weiteren höhlenreichen Bäumen erhalten. Diese Fläche wird als Gehölzfläche bis zur Südwestfassade des Gartenmarktes (Drive-in-Bereich) ergänzt. Die angrenzende Südostfassade erhält eine Begrünung aus Kletterpflanzen. Außerdem werden Bestandsgehölze im Bereich der Stützmauer zur Richard-Lehmann-Straße erhalten. Zusammen dienen diese Bereiche dem Arten- und Biotopschutz und der Erfüllung stadtklimatischer Funktionen.

Der an mehreren Standorten anzulegende magere Schotterrasen aus Kies-Sand-Gemisch dient vordergründig als Offenland-Lebensraum mit lichtem Bewuchs dem Schutz bedrohter Tierarten,

insbesondere der im Plangebiet nachgewiesenen Blauflügeligen Ödlandschrecke (vgl. Kap. 7 und Kap. 12.5). Zusammen mit der im Bereich des Gartenfachmarktes vorgesehenen Dachbegrünung stellen solche mageren Flächen Lebensraum für Insekten dar und bedienen gleichzeitig Funktionen der Stadtökologie (z.B. Staubbindung, Photosynthese, Reduzierung sommerlicher Aufheizung).

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke 159/110 und 159/112 der Gemarkung Thonberg mit einer Gesamtfläche von 5,53 ha der sowie 0,71 ha des Flurstücks 474/36 der Gemarkung Connewitz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 159/107, 159/103,159/65, 159/1113 und 159/114 der Gemarkung Thonberg,
- im Osten durch das Flurstück 532/23 der Gemarkung Connewitz sowie die westliche Grenze des Flurstücks 474/38 der Gemarkung Connewitz,
- im Süden durch die Flurstücke 474/35 und 474/36 der Gemarkung Connewitz,
- im Westen durch die Flurstücke 159/109, 159/111, 159/35 und 159/32 der Gemarkung Thonberg sowie die Straßenkreuzung Richard-Lehmann-Straße/Ottostraße.

Neben dem Vorhabengrundstück (159/112) werden noch das Flurstück 159/110 der Gemarkung Thonberg sowie Teilbereiche des Flurstücks 474/36 der Gemarkung Connewitz in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit einbezogen, da es hier zu einer durch das Vorhaben ausgelösten Neuorganisation des Verkehrs kommen wird.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gegliedert in

- ein „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt“ sowie
- eine öffentliche Verkehrsfläche.

Bei der Fläche des Sondergebietes handelt es sich um den Bereich des diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die Verkehrsfläche wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, weil aufgrund des Vorhabens eine Neuorganisation mit einer entsprechenden baulichen und verkehrsorganisatorischen Anpassung des Straßenraums erforderlich ist.

12. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt

12.1 Art der baulichen Nutzung

12.1.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die dort als „SO“ bezeichnete Fläche festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt
[§ 11 Abs. 3 BauNVO]

Im **Teil B: Text** ist dafür weiter festgesetzt:

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^2, davon*

- *Baumarkt 8.000 m^2*
- *Gartenmarkt 5.000 m^2*
- *Baustoff-Drive-in 2.000 m^2*

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 (s.u.) handelt, dürfen nur auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 m^2 angeboten werden. Im Einzelnen werden folgende Höchstmaße festgesetzt:*

- *Aquaristik/Tierbedarf 300 m^2*
- *Lampen/Leuchten/Elektro 250 m^2*
- *Bilder/Deko/Basteln 220 m^2*
- *Heimtextilien 30 m^2*

e) *Es ist ein Gastronomiebetrieb (Imbiss) zur Kundenversorgung mit einer Grundfläche von maximal 30 m^2 zulässig.*

f) *Es ist ein Mietcenter für Bau- und Heimwerkermaschinen zulässig.*

1.1.3 *Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

12.1.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, auf die Umsetzung vor allem der im Kap. 3 genannten übergeordneten Zielsetzung sowie der Ziele und Zwecke a) bis i) hinzuwirken, um damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Für dieses Vorhaben soll das Plangebiet (mit Ausnahme der öffentlichen Straßen) bauplanungsrechtlich als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, hier mit der Zweckbestimung „Bau- und Gartenfachmarkt“.

Mit der Einzelfestsetzung zentrenrelevanter Sortimente soll bezweckt werden, dass der Fachmarktcharakter des Vorhabens gewahrt bleibt und keine „schleichende“ Verschiebung des Angebots vom bau- und gartenfachmarkttypischen Kernsortiment hin zu zentrenrelevanten Randsortimenten stattfindet.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen dient damit der Erhaltung, Entwicklung und Stärkung konkret zu schützender zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. (Vgl. Kap. 6.2).

Die Festsetzungsteile 1.1.2 e) und f) haben zum Ziel, zusätzliche, untergeordnete, im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Zweck ist es, einen leistungsfähigen Bau- und Gartenfachmarkt anzusiedeln, der mit für Baumärkte üblichen Angeboten für die Kunden ausgestattet ist.

12.1.3 Geeignetheit der Festsetzung

Die Festsetzung ist geeignet, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die seitens der Stadt gewollte zukünftige Nutzung einerseits bauplanungsrechtlich ermöglicht, andererseits wird die Nutzung klar und verbindlich definiert und damit in ihren Entwicklungsoptionen so begrenzt, dass seitens der Stadt ungewollte Entwicklungen vermieden werden. Andere als die aufgeführten Nutzungsarten werden effektiv ausgeschlossen. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche insgesamt sowie der Verkaufsflächen einzelner Sortimente werden schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden wirksam verhindert. Mit den Festsetzungsteilen 1.1.2 e) und f) sowie 1.1.3 wird die Entwicklung des Plangebietes effektiv gesteuert: Einzelne ergänzende Nutzungen sind zulässig, jedoch hinsichtlich Art, Anzahl und Größe beschränkt. Eine Entwicklung, die den eigentlichen Zielen dieses Bebauungsplanes zuwiderläuft – etwa indem unter dem Deckmantel untergeordneter Nutzungen eine Imbissmeile oder eine Werbemeile im Plangebiet entstehen – wird durch die Festsetzung unterbunden.

12.1.4 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Die in Kap. 2 formulierten Darlegungen gelten hier entsprechend. Im Einzelnen:

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes ist notwendig, da das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Sonstigen Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig ist (siehe auch Kap. 2). Das Vorhaben wäre also ohne die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung nicht genehmigungsfähig und damit nicht umsetzbar.

Die Festsetzung einer Zweckbestimmung ist nach § 11 Abs. 2 der BauNVO erforderlich. Die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ sowie die textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 entsprechen dem hier gewollten Vorhaben. Durch die Zweckbestimmung wird die Ansiedlung anderer großflächiger Einzelhandelsbetriebe an dem Standort ausgeschlossen. Dass das Sondergebiet „der Unterbringung eines großflächigen Baumarktes mit Gartenfachmarkt…“ dient, entspricht in diesem Falle dem konreten Vorhaben, für das dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zudem sind

nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (siehe im Teil B: Text unter I.). Dies steht der Zulässigkeit eines davon abweichenden anderen oder eines weiteren Vorhabens entgegen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass in dem Sondergebiet nur ein für die Realisierung eines Baumarktes der üblichen Größe geeignetes Grundstück vorhanden ist bzw. in dem Sondergebiet nur ein Baumarkt der üblichen Größe errichtet werden kann.

Die Festsetzung 1.1.2 ist wie folgt erforderlich, um das zulässige Vorhaben hinsichtlich seiner Art genauer zu definieren:

Buchstabe a) ist erforderlich, um für die jeweiligen Teile des Vorhabens die maximal zulässigen Verkaufsflächen zu begrenzen.

Buchstabe b) mit der Regelung der zulässigen Kernsortimente ist erforderlich, um die Zulässigkeit auch anderer Kernsortimente auszuschließen.

Buchstabe c) ist erforderlich, um die Zulässigkeit der genannten Randsortimente einerseits zu eröffnen und andererseits auf die genannten Sortimente zu beschränken.

Buchstabe d) ist erforderlich, um die Regelung des Buchstaben c) hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente zu untersetzen. Die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente ist sowohl aus stadtentwicklungspolitischen als auch aus aus raumordnerischen Gründen notwendig. Ohne die Beschränkung der Verkaufsfläche für diese Sortimente auf insgesamt 800 m² wäre auch eine größere Verkaufsfläche zulässig. Damit wäre zu befürchten, dass die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente ein Maß erreicht, das schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig oder umliegender Gemeinden erwarten lässt. Dies würde sowohl zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Leipzig als auch den Zielen der Raumordnung (hier: Ziel Z 2.3.2.3 des LEP; Näheres siehe Kap. 6.1.1) im Widerspruch stehen. Die Beschränkung der Randsortimente ihrer Art nach ist erforderlich, um den Verkauf auch anderer zentrenrelevanter Sortimente auszuschließen. Die Beschränkung der einzelnen Verkaufsfläche ist erforderlich, um Flächenverschiebungen zwischen den Sortimenten, aus denen unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen resultieren können, auszuschließen.

Buchstaben e) und f) sind erforderlich, um in dem Sondergebiet die Zulässigkeit der entsprechenden, lt. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen zu eröffnen. Hinsichtlich der Beschränkung auf je einen Betrieb bzw. ein Mietcenter gelten die obigen Ausführungen zur Zulässigkeit nur von Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (Teil B: Text unter I.), sowie zur Unzulässigkeit davon abweichender oder weiterer Vorhaben entsprechend.

Mit der Festsetzung 1.1.3 wird sichergestellt, dass im Plangebiet keine Werbeanlagen zulässig sind, die nicht in einem inhaltlichen Zusammenhang mit der Nutzung der Fläche stehen. Die Errichtung solcher Fremdwerbeanlagen liefe inbesondere der in Kap. 3 Buchstabe f) genannten städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwider.

Für die Werbung des Vorhabenträgers an der „Stätte der Leistung“ liegt als Teil des Durchführungsvertrags ein mit der Stadt Leipzig abgestimmtes Werbekonzept vor.

12.1.5 F ü r die Festsetzung sprechende Belange

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange sind insbesondere:

a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, insbesondere der in Kap. 3 aufgeführten.

b) Das Interesse des Vorhabenträgers am Bau und Betrieb des Marktes sowie an der Gewinnerzielung.

c) Das Interesse der LEVG an der Veräußerung des Grundstückes.

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung positiv berührt werden könnten, ist derzeit nicht erkennbar.

Die genannten Belange und ihre konkrete Betroffenheit werden im Folgenden näher beschrieben und gewichtet.

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** ist eindeutig gegeben, da die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie auch Ziel, Zweck und Inhalt vor allem dieser Festsetzung ist. Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt und den dazu getroffenen weiteren Festsetzungen zur Art der Nutzung wird einerseits die Errichtung des anlassgebenden und den Zielen der Stadt entsprechenden Bau- und Gartenfachmarktes aus bauplanungsrechtllicher Sicht ermöglicht. Andererseits wird dessen Entwicklung – ebenfalls den Zielen der Stadt entsprechend – beschränkt.

Beide Inhalte der Festsetzung – die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bau- und Gartenfachmarkts sowie dessen Beschränkung hinsichtlich der Entwicklung – sind für die Stadtentwicklung Leipzigs als zentral einzustufen. Denn:

- Infolge der Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes ist eine dem Ziel a) entsprechende Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Leipzig zu erwarten. Dies ist von besonderer Bedeutung für die Stadt Leipzig aber auch für das Umland, für das sie die oberzentrale Funktion wahrnimmt.
- Durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes ist mit einer dem Ziel b) entsprechenden Erhöhung der Arbeitsplatzzentralität Leipzigs sowie auch einer Stärkung der lokalen Wirtschaft zu rechnen. Die Funktion Leipzigs als bedeutsamer Arbeitsort wird durch das Vorhaben gestärkt. Auch dies ist von besonderer Bedeutung für die Stadt Leipzig aber auch für das Umland, soweit die Stadt dafür Kristallisationspunkt, Stabilitätsfaktor und „Wachstumsmotor“ ist.
- Die mit der Festsetzung ermöglichte Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes wirkt auf die dem Ziel c) entsprechende Umsetzung der strategischen, stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Ziele der Stadt hin. So wird das Versorgungsdefizit im Bereich der Baumarktsortimente verringert. Zudem trägt der Standort dem Ziel der Verkehrsvermeidung Rechnung und entspricht der Strategie zur prioritären Weiterentwicklung bereits vorgeprägter Sonderstandorte mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Das Vorhaben stellt einen wichtigen Baustein der städtebaulichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Alten Messegeländes dar. Dies ist von besonderer Bedeutung für die Stadt Leipzig, aber auch für das Umland in vorgenannter Hinsicht.
- Gleichzeitig führt die sich aus der Festsetzung ergebende Beschränkung der Entwicklung des Bau- und Gartenfachmarktes zu einer sowohl dem Ziel c) als auch dem Ziel d) entsprechenden Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Dies ist von besonderer Bedeutung sowohl für die Stadt Leipzig als auch für die berührten Nachbargemeinden.
- Die mit der Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes verbundene, dem Ziel e) entsprechende Reaktivierung und dauerhafte Nachnutzung der im Plangebiet gelegenen Fläche ist von besondere Bedeutung für die Stadt Leipzig. Dies ist vor allem auch damit begründet, dass sich die seit Verlagerung der Leipziger Messe auf das neue Messegelände weitgehend brachliegende Fläche in integrierter und verkehrlich sehr gut erschlossener zentraler Lage im Stadtgebiet Leipzigs befindet. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche dient der Innenentwicklung, der nicht nur im Interesse der Stadt, sondern auch im allgemeinen Interesse (siehe z.B. § 1a Abs. 2 BauGB sowie das „30-Hektar-Ziels“ der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie) eine besondere Bedeutung zukommt.

- Die mit der Festsetzung ermöglichte Realisierung des Bau- und Gartenfachmarktes ist zudem Voraussetzung für die dem Ziel f) entsprechende städtebaulich-qualitative Weiterentwicklung des Plangebiets und insoweit auch des Alten Messegeländes insgesamt oder zumindest der im relevanten Umfeld des Plangebietes gelegenen Teile des Alten Messegeländes. Dies ist für das Alte Messegelände und – aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet und auch seiner historischen Bedeutung – für die Stadt insgesamt von besonderer Bedeutung.

Dem Belang kommt somit für die Abwägung **besonderes Gewicht** zu.

Die Betroffenheit des Vorhabenträgers – **Belang b)** – ist offensichtlich. Der Vorhabenträger hat ein wirtschaftliches Interesse an der Festsetzung des Sondergebietes, um im Plangebiet einen Bau- und Gartenfachmarkt errichten und betreiben sowie Gewinne erzielen zu können. Das Interesse an der Errichtung und am Betrieb des Baumarktes sowie der Generierung von Umsatz und Gewinn ist für die Abwägung von **untergeordnetem Gewicht**. Von Bedeutung dafür ist auch, dass es sich nur um das privatwirtschaftliche Interesse eines einzelnen Unternehmens handelt.

Gleichzeitig werden die Belange des Vorhabenträgers durch die Festsetzung, mit denen die Entwicklung des Bau- und Gartenfachmarktes beschränkt wird, in negativer Hinsicht berührt. Auch dem wird aus den o.g. Gründen nur **untergeordnetes Gewicht** beigemessen. Hinzu kommt: Da ohne diese Beschränkung die Zuässigkeit des Vorhabens insgesamt in Frage stünde, dürfte das Interesse des Vorhabenträgers an der Festsetzung in ihrer Gesamtheit deutlich überwiegen.

Bei **Belang c)**, dem Interesse der LEVG (als bisheriger Grundstückseigentümerin) an der Veräußerung des Grundstückes (und damit auch dem damit in Verbindung stehenden, gleichgerichteten Interesse der Stadt als alleinige Gesellschafterin der LEVG) handelt es sich nicht um einen städtebaulich relevanten Belang, sondern um rein finanzielle Interessen der LEVG bzw. der Stadt. Diesem Belang wird folglich **keine Abwägungsrelevanz** beigemessen und er wird deshalb nicht bzw. **ohne Gewicht** in die Abwägung eingestellt.

12.1.6 G e g e n die Festsetzung sprechende Belange

Der Festsetzung grundsätzlich entgegenstehende Belange sind vor allem:

d) Das Interesse der Stadt Markkleeberg an der Beibehaltung der bestehenden Situation, hier der bestehenden Kaufkraftbindung im Bau- und Gartenmarktsektor in ihrem Stadtgebiet.

e) Das Interesse von Mitbewerbern an der Vermeidung von Umsatzeinbußen, die durch die Realisierung des Vorhabens zu erwarten sind.

f) Das Interesse der benachbarten Schule an der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schulablaufs.

Die Betroffenheit des **Belanges d)** ist eindeutig gegeben, da mit der Festsetzung die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes geschaffen wird, dessen Betrieb zu Umsatzverlagerungen aus Markkleeberg nach Leipzig führen wird. Die Stadt Markkleeberg hat dies auch in ihren im Rahmen des Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen vorgetragen (siehe Anhang IV: Abwägungsvorschlag, Nr. I-3). Diese Umsatzverlagerungen sind aber hinzunehmen. Denn:

Wie in Kap. 6.1 Buchst. c) aber auch in Anhang IV: Abwägungsvorschlag (unter der Nr. I-3) aufgezeigt, liegt bislang offensichtlich eine Kaufkraftabschöpfung aus dem Leipziger Stadtgebiet nach Markkleeberg vor. Dieser Kaufkraftabfluss wird sich mit dem neuen Bau- und Gartenfachmarkt reduzieren. Es ist aber damit zu rechnen, dass dennoch ein erheblicher Kaufkraftabfluss aus Leipzig nach Markkleeberg verbleiben wird. Dass in Folge der Kaufkraftabzüge eine Beeinträchtigung der mittel-zentralen Funktion der Stadt Markkleeberg zu befürchten wäre, ist nicht zu erwarten. Dass die Versorgungsfunktion der in Markkleeberg ansässigen Bau- und/oder Gartenmärkte für die Einwohner von Markkleeberg (und auch des Landkreises) in Frage gestellt würde, ist nicht zu erwarten.

Dem Belang kommt damit nur **untergeordnetes Gewicht** zu. Weiteres dazu siehe die Ausführungen in Anhang IV: Abwägungsvorschlag, Nr. I-3, die auch hier gelten.

Die Betroffenheit des **Belanges e)**, dem Interesse der Mitbewerber an der Vermeidung von Umsatzeinbußen durch die Realisierung des Vorhabens, ist gegeben bzw. anzunehmen. Einerseits sind derartige Umsatzeinbußen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen. Andererseits ist ein Interesse der Mitbewerber, keine Umsatzeinbußen in ihren eigenen Bau- und/oder Gartenmärkten hinnehmen zu müssen, nachvollziehbar. Dies gilt unabhängig davon, ob die Mitbewerber sich im Rahmen des Verfahrens entsprechend geäußert haben oder nicht. Im Verfahren hat – neben der Stadt Markkleeberg – nur eine Mitbewerberin des Vorhabenträgers (bzw. die sie vertretenden Rechtsanwälte) derartige Umsatzeinbußen in ihren Stellungnahmen angesprochen (siehe Anhang IV: Abwägungsvorschlag, Nrn. I-3 und II-3); von weiteren Mitbewerbern ist im Aufstellungsverfahren keine Stellungnahme eingegangen.

Wie aus mehreren Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellt bzw. mit Stellungnahmen der o.g. Mitbewerberin des Vorhabenträgers eingegangen sind, abzuleiten ist, sind für die Mitbewerber in mehreren Märkten Umsatzeinbußen zu erwarten, wenn das Vorhaben in dem festgesetzten Maß umgesetzt wird. Das Interesse der Mitbewerber, keine oder zumindest nur geringere Umsatzeinbußen hinnehmen zu müssen, ist insofern nachvollziehbar und auch abwägungsrelevant.

Von Bedeutung dafür ist zunächst, dass es sich lediglich um privatwirtschaftliche Interessen einzelner Unternehmen handelt. Bestand und wirtschaftlicher Erfolg dieser Unternehmen wird durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

Hinzu tritt, dass es sich faktisch lediglich um ein Interesse der Mitbewerber am Schutz vor Konkurrenz handelt. Dabei handelt es sich in in der Regel nicht um einen abwägungserheblichen Belang.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 10. Juli 2020[14] dazu aus: „Das Interesse, ein Gewerbe frei von Konkurrenz ausüben zu können, ist in aller Regel kein abwägungserheblicher Belang, weil ihm der städtebauliche Bezug fehlt; das Bauplanungsrecht verhält sich gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral. Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, gegebenenfalls sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet.“ Genau dies – die Verhinderung der Verschlechterung der vorhandenen Wettbewerbssituation – wird mit dem Belang geltend gemacht. In der Urteilsbegründung heißt es weiter: „Nur in besonders gelagerten Einzelfällen können Umstände vorliegen, die eine Berücksichtigung gerade der privaten Interessen eines Einzelbetriebes nachelegen. Wann ein solcher Einzelfall vorliegt, lässt sich nicht losgelöst von den jeweiligen Gegebenheiten abstrakt festlegen.“ Im vorliegenden Fall gibt es keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass ein solcher Einzelfall vorliegt.

Zudem ist – auch auf Grundlage der o.g. Stellungnahmen und Gutachten und der darin für die drei in Markkleeberg gelegenen Bau- bzw. Gartenmärkte (vermutlich als worst case) mit 13 %, 10 % und 11 % angegebenen Kaufkraftabzüge – nicht anzunehmen, dass die Umsatzumverteilungen existenzgefährdende Auswirkungen auf die Betriebe der Mitbewerber haben können.

Im Ergebnis kommt dem Belang somit nur **untergeordnetes Gewicht** zu. Weiteres dazu siehe die Ausführungen in Anhang IV: Abwägungsvorschlag, Nr. II-3, die auch hier gelten.

Der **Belang f)**, das Interesse der benachbarten Schule an der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schulablaufs, bezog sich zum einen auf die Nutzung des Flurstücks der Messehalle 13 als Freibereich der Schule und bezieht sich zum anderen auf die Nutzung der Puschstraße als Schulweg.

[14] Urteil BVerwG 4 BN 50.19 Rn 8

Der erste Aspekt ist nicht Gegenstand der Planung und für die Abwägung folglich nicht von Bedeutung (Näheres siehe Anhang IV, Nr. II-2.2).

Der zweite Aspekt, die Befürchtung, der durch ein Vorhaben dieser Art und Größe hervorgerufene Lieferverkehr auf der Puschstraße könne zu einer Gefährdung der Schülerinnen und Schüler führen, wurde hingegen in der Abwägung berücksichtigt. Die Befürchtungen sind nachvollziehbar, aber im Ergebnis der nochmaligen Prüfung unbegründet (Näheres siehe Anhang IV, Nr. II-2.1). Dem kommt folglich nur **untergeordnetes Gewicht** zu.

12.1.7 Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) bis f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird dabei gewahrt.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere:

- Bei Belang a) handelt es sich um einen öffentlichen Belang, dem aus den verschiedenen genannten Gründen besondere Bedeutung und damit auch besonderes Gewicht zukommt. Da die einzelnen dafür genannten Gründe unterschiedliche Aspekte und Zielrichtungen betreffen, wird dem in der Summe ein noch höheres Gewicht beigemessen.
- Den Belangen b) – soweit dieser für die Festsetzung spricht – und c) kommt nur untergeordnetes bzw. kein Gewicht zu. Sie sind hier nicht weiter zu betrachten.
- Den gegen die Festsetzung sprechenden Belangen d) und e) kommt, aus den jeweils genannten Gründen nur untergeordnetes Gewicht zu. Daran ändert sich auch in der summarischen Betrachtung nichts. Von Bedeutung dafür ist auch, dass hinter beiden im wesentlichen das Interesse an der Vermeidung der genannten Kaufkraft- bzw. Umsatzumverteilungen steht.
- Auch Belang f) kommt aus den oben genannten Gründen nur untergeordnetes Gewicht zu. Daran ändert sich auch in der summarischen Betrachtung mit den Belangen d) und e) nichts.
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilig Betroffenen jeweils ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Im **Teil A: Planzeichnung** wird für das Sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]

Als maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden, bezogen auf die Bezugshöhe von 129,4 m ü. NHN, werden weiter festgesetzt:

- *18,5 m für das nordwestliche Baufenster (Baumarkt-Hauptgebäude)*
- *10,5 m für das mittlere Baufenster (Durchgang „Glasfuge“)*
- *14,0 m für das südöstliche Baufenster (Gartenfachmarkt, Gartenfreilandbereich, Baustoffcenter und Drive-in).*

[§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO]

Begründung:

Für das gesamte Gebiet wird die gemäß § 19 BauNVO für sonstige Sondergebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um das Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 15.000 m² sowie den erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten umzusetzen und gleichzeitig einen Teil der vorhandenen Fläche durch Entsiegelung und Begrünung ökologisch und städtebaulich aufzuwerten. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 entspricht dem in der näheren Umgebung üblichen Maß der baulichen Nutzung (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 379 „Einrichtungshaus auf der Alten Messe“ und Bebauungsplan Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“) und wird dem städtebaulichen Ziel gerecht, die Alte Messe als Standort für großflächigen Einzelhandel zu etablieren.

Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe wird unterschieden zwischen dem Hauptgebäude des Baumarkts, der verbindenden Glasfuge sowie dem Gartenfach- und Baustoffmarkt. Eine Untergliederung in einzelne Baugebiete findet nicht statt. Die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung sind jedoch durch eine Knotenlinie (Anlage zur PlanZV Nr. 15.14) im Plan von einander abgegrenzt.

Maßgeblich für das Vorhaben ist die Erhaltung denkmalgeschützter Teile der bestehenden Messehalle 17. Das Höhenmaß für diesen Teil des Baugebietes richtet sich daher nach dem Bestand und beträgt 18,5 m, bezogen auf die Bezugshöhe von 129,4 m ü. NHN. Die künftige Kubatur des Marktes soll den vorhandenen Portikus nicht überragen, sondern vielmehr seinen umfeldprägenden Charakter stärken. Eine höhere Bebauung wäre städtebaulich nicht vertretbar, da das Erscheinungsbild des Ensembles erheblich beeinträchtigt würde.

Die Verbindung zwischen Baumarkt und Gartenfachmarkt wird durch einen Durchgang in Form einer gläsernen Fuge realisiert. Für diese wird eine Höhenbeschränkung auf maximal 10,5 m über Bezugshöhe festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass dieses Bauteil den Baukörpern des Baumarkts und des Gartenfachmarkts deutlich untergeordnet wird. Der Verbindungsbau erfüllt zum einen den funktionalen Zweck eines eingehausten Übergangs zwischen dem Bau- und dem Gartenfachmarkt. Zum anderen soll er eine klare optische Trennung zwischen dem Hauptgebäude (ehemalige Halle 17) und den seitlich abgerückten Baukörpern des Gartenfachmarkts und des Baustoff-Drive-ins herstellen. Diese wird mit der Limitierung der Höhe in Kombination mit der zeichnerischen Festsetzung des Baukörpers erreicht.

Die zwei für den Gartenfachmarkt sowie den Baustoff-Drive-in vorgesehenen Baukörper sind gegenüber dem Baumarkt-Hauptgebäude untergeordnet. Die maximale Höhe im östlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird auf 14,0 m über Bezugshöhe beschränkt. Mit der Beschränkung wird sichergestellt, dass kein Gebäude den denkmalgeschützten Portikus überragt.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im **Teil A: Planzeichnung** wird im Sonstigen Sondergebiet mittels Baugrenzen und Baulinien eine überbaubare Grundstücksfläche, bestehend aus drei verschiedenen, zusammenhängenden Baufenstern, festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Da der denkmalgeschützte Portikus der Messehalle 17 erhalten und in die Bebauung integriert werden soll, definiert er eine städtebaulich bedeutsame Bauflucht, die durch Baulinien an der Front (Südwestseite) des Baumarktes aber darüber hinaus auch entlang der Vorderseite des zukünftigen Gartenfachmarktes und seines Freilandbereiches festgesetzt wird. Die Baulinien an den Seiten (Nordwesten und Südosten) der Halle 17 gewährleisten, dass der entstehende Baukörper den äußeren Abgrenzungen des ehemaligen Hallenbaus entspricht. Die Rückseite des Baumarkt-Gebäudes wird ebenfalls durch Baulinien begrenzt. Diese setzen die Kante des Risalits fest, die durch das vorhandene Mittelschiff definiert wird. Zu beiden Seiten dieser mittleren Baulinie schließen sich Baulinien an, die entsprechend dem Denkmal zurückspringen und damit die gestalterische Wirkung

des Mittelrisalits als vorstehendes Bauteil sicherstellen. Damit wird der historische Grundriss der Halle 17 auch mit dem Neubau erhalten.

Durch die Festsetzung der Baulinien an der Nordostseite des für den Baumarktteil vorgesehenen Bereiches des Plangebiets wird zudem gewährleistet, dass zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze eine Durchfahrt mit LKW mit ausreichender Breite und damit die Erreichbarkeit der südöstlichen Gebäudeteile durch den Lieferverkehr entsprechend dem Erschließungskonzept möglich ist. Zugleich wird dem Bedarf an Gebäudegrundfläche zur Realisierung des vorgesehenen Verkaufsflächenvolumens Rechnung getragen. Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Nordostfassade des Baumarkts wird durch die Baulinien auf 10,2 m (Mittelrisalit) bzw. 11,3 m (Seitenflügel) festgesetzt.

Die Verbindungsfuge zwischen Bau- und Gartenfachmarkt soll sich städtebaulich den angrenzenden Gebäuden deutlich unterordnen. Um die Fugenwirkung zwischen den Nachbargebäuden zu sichern, erfolgt die Festsetzung des Baufensters durch eigene Baugrenzen in alle Richtungen. Somit entsteht ein rückseitig um mindestens 4 m eingezogener Körper als funktionale Verbindung zwischen Baumarkt und Gartenfachmarkt.

Die Front des Gartenfachmarkts nach Südwesten wird durch eine Baulinie bestimmt, die der durch den Portikus vorgegebenen Bauflucht folgt. Eine Baugrenze auf der Nordwestseite des künftigen Gartenfachmarkts soll für eine ausreichende Distanz von mindestens 12,4 m zwischen Baumarkt und Gartenfachmarkt sorgen, sodass die Trennung zwischen der zum Teil denkmalgeschützten Halle 17 und dem Neubau deutlich wird. Die Position der weiteren künftigen Fassaden wird ebenfalls durch Baugrenzen so festgesetzt, dass der Lieferverkehr entlang der rückwärtigen Gebäudeseite noch innerhalb der Grundstücksgrenze abgewickelt werden kann. Die südöstliche Baugrenze stellt zudem sicher, dass im südöstlichen Plangebiet ausreichend Fläche für unbebaute Grün- und Biotopflächen zur Verfügung steht.

12.4 Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten

Im **Teil A: Planzeichnung** wird im Bereich der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche südwestlich des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts eine mit „St“ bezeichnete Fläche für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten festgesetzt. Diese schließt auch die Zufahrten zum öffentlichen Straßennetz ein. Weiterhin sind in der Fläche Nebenanlagen (Imbiss, Einkaufswagenunterstände) zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Weiterhin wird im **Teil B: Text** festgesetzt:

2 Stellplätze

Im Plangebiet sind insgesamt 396 Kfz-Stellplätze 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.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

Begründung:

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze bietet nach dem städtebaulichen Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan Parkmöglichkeiten für 396 PKW inklusive Sonderstellflächen für Menschen mit Behinderung sowie PKW mit Anhänger und Elektroautos und erfüllt damit die Anforderungen an einen Fachmarkt dieser Größenordnung.

Ein deutlich darüber hinausgehender Bedarf ist aufgrund der integrierten Lage und sehr guten ÖPNV-Anbindung des Vorhabens nicht zu erwarten und wäre städtebaulich auch nicht vertretbar. Zudem beschränkt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 den Umfang der Fläche, die für Stell-

plätze genutzt werden kann. Die Position der Stellplatzfläche ist an die Architektur des Gebäudes und die Verkehrserschließung angepasst. Die Anordnung der Gebäude, Stellflächen und Zufahrten folgt dem Prinzip der räumlichen Trennung von Liefer- und Kundenverkehr. Der Kundenverkehr soll ausschließlich über die Richard-Lehmann-Straße und die Ottostraße abgewickelt werden. Stellflächen außerhalb der festgesetzten Fläche würden dieser Absicht zuwiderlaufen.

Weiterhin werden Abstellflächen für 100 Fahrräder, darunter auch solche für größere Lastenfahrräder, geschaffen. Diese liegen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze.

Der in Kap. 12.1 beschriebene Gastronomiebetrieb (Imbiss) zur Versorgung der Kunden ist innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig, da für seine Nutzung die räumliche Nähe zu den Stellplätzen von Bedeutung ist. Gleiches gilt für die Unterstände für Einkaufswagen, die von Kunden auf dem Weg vom bzw. zum Fahrzeug genutzt werden.

12.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im **Teil A: Planzeichnung** wird der Erhalt besonders geschützter Biotope festgesetzt.

In der Planzeichnung werden insgesamt sechs mit “B” bezeichnete Bäume dargestellt, die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope darstellen. Diese sind zu erhalten.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

4.1 Habitatflächen

Die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Flächen sind als Habitatflächen 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, Gehölzanpflanzungen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient vorrangig dem Artenschutz. Mit der vegetationsarmen Fläche aus Sand und Kies wird ein Offenland-Lebensraum geschaffen, der den Anforderungen der Blauflügeligen Ödlandschrecke entspricht. Damit dient sie der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffe. Laut Fachgutachten sind im Bestand ca. 5.800 m^2 Habitatfläche vorhanden, die in der Planung wiederherzustellen sind. Dies erfolgt durch die Anlage von magerem sandig, kiesigen Schotterrasen auf drei Teilflächen M 1, mit denen insgesamt ca. 4.340 m² Habitatfläche geschaffen werden. Weitere Habitatflächen entstehen mittels der Regelungen aus Festsetzung 4.3.1 (860 m²). Damit ergibt sich eine Summe von 5.200 m². Die Differenz von 600 m² gegenüber dem Bestand ist naturschutzfachlich und naturschutzrechtlich deshalb vertretbar, weil zugunsten des Erhaltes des Gehölzbestandes auf der Fläche M 6, der Lebensräume für Kleinvögel und Insekten schafft, auf weitere Habitatflächen für die Ödlandschrecke verzichtet wird. Die Maßnahme wirkt auf eine dauerhafte ökologische Funktionalität für die Art in ihren Lebensräumen hin.

Vor Baubeginn sollten die vorhandenen Splittbeläge abgeschoben werden, anschließend als Haufwerk gelagert und auf die neuen Flächen wieder aufgebracht werden, da sich in der obersten Bodenschicht sehr wahrscheinlich Gelege der Ödlandschrecke befinden. So kann die Wiederbesiedelung der neuen Flächen sichergestellt werden. Zu beachten ist, dass die Vegetationsbedeckung nur maximal 60–70 % beträgt und an punktuellen Extremstandorten aus Splittgrus oder ähnlichem Material Bewuchs nur sehr schütter und lückig aufkommt. Dadurch entstehen Offenland-Lebensräume mit lichtem Bewuchs als Habitat für die Blauflügelige Ödlandschrecke.

Die Festsetzung dient zusätzlich der Verbesserung des Stadtklimas, dem Bodenschutz, der Förderung der Biodiversität sowie der Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

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.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz von Boden und Wasser. Durch die Ausführung der Parkplatzgestaltung entsprechend den genannten Vorgaben soll das anfallende Niederschlagswasser in Richtung der Bäume abfließen und dort aufgenommen, verdunstet und soweit möglich versickert werden.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

4.3.1 Kfz-Stellplätze mit Schotterrasendecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze sind in einem Umfang von mindestens 860 m² die an der westlichen und südwestlichen Flächengrenze befindlichen Stellplätze als Schotterrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient vorrangig dem Artenschutz und hierbei zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffe: Zum Ausgleich von im Rahmen der Baumaßnahmen verloren gehenden Lebensräumen geschützter Tierarten, hier: Blauflügelige Ödlandschrecke, sind diese Flächen als (sehr) trockener Offenland-Lebensraum mit magerer, schütterer Vegetationsbedeckung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme der Herstellung magerer Flächen ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 44 des BNatSchG für die Blauflügelige Ödlandschrecke vorgesehen. Sie dient zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die Art in ihren Lebensräumen.

Mit der Festsetzung 4.1 werden dafür ca. 4.340 m² auf den 3 Teilflächen M 1 vorgehalten. Damit wird zusammen mit Maßnahme 4.3.1 (mindestens 860 m², was ca. 70 Stellplätzen entspricht) den Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages soweit gefolgt, dass mindestens 5.200 m² Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke entstehen. Die Differenz von 600 m² gegenüber der ermittelten Habitatfläche im Bestand wird zugunsten des Erhaltes des Gehölzbestandes auf der Fläche M 6, der Lebensraum für Kleinvögel und Insekten schafft, naturschutzfachlich akzeptiert.

Mit dieser Fläche werden verschiedene Synergieeffekte erreicht: die Maßnahmen nützen der stadtklimatischen Funktion, dienen mit ihrem Blütenreichtum der Stärkung des Landschaftsbildes und haben außerdem günstige Wirkungen auf das Schutzgut Wasser (Verdunstung, Retention). Sie verbessern die Biodiversität und können ökologische Verbundfunktionen erfüllen, sind überdies Lebensraum für weitere Tierarten wie z.B. Tagfalter, Wildbienen, Schwebfliegen, Käfer und bieten damit auch Nahrung für verschiedene Vogelarten.

Indem die Fläche neben der ökologischen auch eine praktische Funktion (Schaffung von Stellflächen) erfüllt, wird sie optimal ausgenutzt. Der Versiegelungsgrad der Stellplätze wird gering gehalten, ohne dass der Komfort der Kunden beeinträchtigt wird.

Da diese Stellplätze nur bei Belegungsspitzen von Kfz frequentiert werden und diese nur mit einem geringen Teil des Bodens (Fahrspur) in Berührung kommen, sind die Flächen dennoch als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke geeignet.

Für die Maßnahme wurden die am Rande gelegenen Stellplätze gewählt, da diese seltener genutzt werden. Zudem begünstigt die Position in der Nähe der Grünflächen (insbesondere M 1) die Nut-

zung der Stellflächen als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke. Die genaue Lage der betroffenen Stellplätze geht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

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 m Höhe in beruhigten Bereichen (keine angestrahlten Flächen) zu integrieren.

4.3.3 Mauersegler-Koloniekästen

Es sind mindestens 10 Brutplätze als Koloniekästen an den Nord- und Ostfassaden der Gebäude im Bereich der oberen Traufkante in beruhigten Bereichen (keine angestrahlten Flächen) fachgerecht zu integrieren.

4.3.4 Nischenbrüter-Kästen

Es sind mindestens 10 Halbhöhlen-Kästen in geeigneten Bereichen der Nord- und Ostfassaden der Gebäude in mindestens 2 m Höhe fachgerecht zu integrieren.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen ausschließlich dem Artenschutz. Durch die Maßnahmen werden Ersatzlebensräume für durch die Baumaßnahmen verlorengehende Brutplätze geschützter Tierarten am Gebäude wie Mauersegler, gebäudebrütende Kleinvögel und verschiedene Fledermausarten geschaffen. Damit dient die Festsetzung der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffe. Die Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 44 BNatSchG vorgesehen.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

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 verbleibenden Gehölzen in mindestens 4 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 m Höhe anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen ausschließlich dem Artenschutz. Durch die Maßnahmen werden Ersatzlebensräume für durch die Baumaßnahmen verloren gehende Brutplätze geschützter Tierarten an Gehölzen (Linde, Pappel), wie Spechte, gebäudebrütende Kleinvögel und verschiedene Fledermausarten geschaffen. Damit dient die Festsetzung der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffe. Die Maßnahmen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 44 BNatSchG vorgesehen.

Da Fledermäuse zumeist einen Quartierverbund nutzen, sind die Fledermauskästen möglichst grüppchenweise anzubringen.

Die Kleinvogelkästen für Nischen- und Höhlenbrüter sind an Gehölzen und mit einer Ausrichtung nach Osten oder Südosten anzubringen, um optimale Brutbedingungen zu schaffen.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

4.3.7 Gehölzbiotop

Die in der Planzeichnung mit M 2 bezeichnete Fläche ist als extensiv genutztes Gehölzbiotop dauerhaft extensiv zu pflegen. Gehölznachpflanzungen sind nur mit einheimischen, standortgerechten Arten zulässig.

4.3.8 Erhalt höhlenreicher Einzelbäume

Die in der Planzeichnung als besonders geschütztes 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 fällenden höhlenreichen Einzelbäume mindestens drei Totholzpyramiden fachgerecht aufzustellen und bis einschließlich ihrer natürlichen Zerfallsphase zu belassen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen vorrangig dem Biotopschutz. Die Maßnahmen stellen die Erhaltung der Lebensräume geschützter Tierarten sowie ökologischer Verbundfunktionen sicher. Da auch Insekten-, Kleinvogel- und Fledermausarten von der Maßnahme profitieren, dient sie zugleich dem Artenschutz. Die Lebensraumfunktion können die Bäume auch über ihren natürlichen Abgang hinaus erfüllen. Daher sind sie auch in der Zerfallsphase zu belassen. Soweit erforderlich, sind geeignete Maßnahmen zur Verkehrssicherung zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass auch Totholz am Standort verbleibt und der natürliche Zerfallsprozess fortschreiten kann. Um die Lebensraumfunktion der zu fällenden höhlenreichen Einzelbäume auszugleichen, müssen mindestens drei Totholzpyramiden errichtet werden.

Das einer Fällung der höhlenreichen Einzelbäume zwingend vorausgehende naturschutzrechtliche Befreiungsverfahren nach § 3 Abs. 6 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 6 SächsNatSchG ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bei Festsetzung 4.3.9 handelt es sich um eine verpflichtende Ersatzmaßnahme für die bau- und verkehrssicherungsbedingte Beseitigung der Biotopstrukturen alter Bäume, speziell der nach § 21 SächsNatSchG geschützten höhlenreichen Einzelbäume. Dementsprechend sind die bei der Beseitigung anfallenden Stämme und Großäste für die Herstellung der Totholzpyramiden zu nutzen.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

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 Rauchschutzöffnungen sowe Technikaufbauten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Das Grundstück des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts befindet sich in einem intensiven städtischen Überwärmungsbereich. Diese Überwärmung kann den Kaltluftabfluss vom Wilhelm-Külz-Park über das Plangebiet in Richtung Innenstadt abschwächen. Eine Minimierung der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung kann durch die Anlage extensiv begrünter Dächer erreicht werden. Dadurch kann an besonders heißen, strahlungsreichen Tagen, wie sie mit dem Klimawandel verstärkt zu erwarten sind, ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (Klimaanpassungsmaßnahme).

Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Dachbegrünung gehört zu den Standards in Leipziger Gewerbegebieten. Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen deshalb in erheblichem Maße zum ökologischen Wert bei.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass die bezeichnete Dachfläche extensiv zu begrünen ist. Mit der empfohlenen Mischung aus Sedumsprossen verschiedener Arten wird eine extensive, niederwüchsige Begrünung auf diesem Extremstandort erreicht. Solche trockenen, sonnenexponierten Flächen werden auch von verschiedenen Insektenarten als Lebensraum besiedelt.

Die Festsetzung beschränkt sich auf denjenigen Teilbereich der Neubauten, der die statischen Bedingungen zum Anlegen eines Gründaches erfüllt. Die Dachflächen über der Warenanlieferung im Nordosten und das leichte Hallendach des Baustoff-Drive-in im Südosten erfüllen diese Anforderungen ebensowenig, wie die offenen Überdachungen der Gartenfreilandflächen.

Der Baukörper des Baumarktes im Westen mit den denkmalgeschützten, wiederherzustellenden Originalbauteilen Portikus und Mittelschiff und den ergänzten Seitenflügeln orientiert sich am ursprünglichen Aussehen der historischen Messehalle 17. Dieses gestalterische und durch den Denkmalschutz begründete Bemühen würde durch eine damals nicht vorhandene Dachbegrünung konterkariert.

Pflanzempfehlung: siehe Pflanzliste zur textlichen Festsetzung 4.4.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

4.5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit insektenverträglicher Ausstattung zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Wilhelm-Külz-Parks und weiterer Grünflächen. In dieser Umgebung stellt starke Beleuchtung durch künstliches Licht eine Gefahr für Insekten dar. Die Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel für Werbeanlagen und Außenleuchten kann dieser Gefährdung Abhilfe schaffen. Es sind daher Lampen mit warmweißem LED-Licht (< 3.000 K), möglichst 2.700 K einzusetzen. Diese sind in geschlossenen Leuchtkörpern mit nach unten gerichtetem Licht zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe soll 5 m nicht überschreiten. Dies entspricht dem heutigen Standard einer umweltverträglichen Beleuchtung und steht den berechtigten Interessen des Vorhabenträgers nach Sichtbarkeit des Vorhabens und Verkehrssicherheit auf dem Gelände nicht entgegen.

4.6 Befestigung von Oberflächen

Für die Herstellung sämtlicher versiegelter Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut werden, sind ausschließlich helle Oberflächen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung wird getroffen, um den Aufheizeffekt der versiegelten Freiflächen zu vermindern. Durch die Verwendung heller Beläge wird die Rückstrahlkraft (Albedo) der Oberflächen erhöht und somit die einstrahlungsbedingte Erwärmung im Plangebiet reduziert. Dies wirkt sich positiv auf das lokale Stadtklima aus.

12.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Im **Teil A: Planzeichnung** werden für die geplanten Durchwegungen der privaten Freiflächen zwei Flächen als „Mit Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen“ festgesetzt:

- Fläche GF 1, zu belasten mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Andienung des Grundstücks 159/103 (Sanitätshaus) sowie einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- Fläche GF 2, zu belasten mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Begründung:

zu GF 1: Da die Andienung des Flurstücks 159/103 (Sanitätshaus) über eine im Plangebiet liegende Straße erfolgt, wird die Wegeverbindung im Nordwesten des Plangebiets von der Ottostraße zur Puschstraße entlang der östlichen und südwestlichen Grenze des Flurstücks 159/103 als mit einem ständigen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Andienung des Flurstücks 159/103 und ergänzend mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist es zum einen, die Anlieferung an das zum Vorhaben benachbarte Grundstück zu gewährleisten. Zum anderen soll – in Kombination mit GF 2 – eine dauerhafte Anbindung des Vorhabengrundstücks an die Puschstraße für Radfahrer und Fußgänger sichergestellt werden.

zu GF 2: Mit dem Vorhaben wird eine neue Wegeverbindung zwischen Richard-Lehmann-Straße und Puschstraße geschaffen. Um diese jederzeit für die Allgemeinheit nutzbar zu machen, wird die in Teil A: Planzeichnung als „GF 2“ benannte Fläche mit einem ständigen Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die betreffende Fläche umfasst einen Korridor entlang der künftigen Zufahrt zur Richard-Lehmann-Straße einschließlich der dazugehörigen Gehwege sowie im weiteren Verlauf eine Fahrgasse des Parkplatzes und den Fußweg entlang der Zufahrt . Das Geh- und Radfahrrecht gilt auch während der Schließzeiten des Baumarktes. Damit erfolgt ein wichtiger Lückenschluss im Rad- und Fußwegenetz, der die umweltfreundliche Verkehrserschließung des gesamten Messegeländes verbessert.

12.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Im **Teil B: Text** wird festgesetzt:

5.1 Bepflanzung von Stellplätzen

Je angefangene, ebenerdige vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (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^2 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Durch Bau und Betrieb des Vorhabens werden einige Bäume, die sich im oder unmittelbar am Baufeld befinden, beseitigt. Dabei handelt es sich überwiegend um Bäume, die in ihrer Vitalität und Verkehrssicherheit beeinträchtigt sind, die jedoch zum Teil wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum, Nahrungsquelle und Schattenspender erfüllen.

Vorrangiges Ziel der Festsetzung ist die Begrünung und Beschattung der Stell- und Freiflächen. Insbesondere Laubbäume haben durch Schattenwurf und Transpiration einen positiven mikroklimatischen Effekt, indem sie die lokale Überwärmung verringern. Für die Gesamtstadt erfüllt der Grünzug vom Südfriedhof und Wilhelm-Külz-Park über die Alte Messe und die Straße des 18. Oktober eine wichtige Funktion als Kaltluftschneise. Durch die Anpflanzung von Laubbäumen und anderer Vegetation wird die Aufheizung des Luftstroms an warmen Tagen verringert. Damit stellen die Festsetzungen sowohl Klimaschutz- als auch Klimaanpassungsmaßnahmen dar. Darüber hinaus verbessern die Pflanzen die Luftqualität und tragen durch die Verdunstung an den Blattoberflächen zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Zudem zielt die Festsetzung auf eine gestalterische Funktion der Bäume als Gliederungselemente ab, welche die Stellplatzflächen optisch aufwerten.

Gemäß der Satzung der Stadt Leizig zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes der Stadt Leipzig (Baumschutzsatzung) ist für die baulich bedingte Beseitigung von Starkbäumen in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatz zu leisten, ohne dass die Ersatzpflanzungen an der Position der abgängigen Bäume erfolgen müssen. Diese Vorgabe wird durch die Festsetzung übernommen und präzisiert.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

5.2 Magerrasen

Die mit M 3 bezeichnete Fläche ist als Magerrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Begrünung der Böschungsfläche dient der besseren Speicherung und Versickerung von Niederschlagswasser. Mit dem Ausschluss von Gehölzen wird sichergestellt, dass die Besonnung der sich östlich anschließenden Fläche nicht beeinträchtigt wird, damit diese ihre Funktion als Lebensraum für geschützte Arten (hier: Blauflügelige Ödlandschrecke) erfüllen kann. Die empfohlenen Arten dienen durch die gute Durchwurzelung der Böschungsfläche als Erosionsschutz.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

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 (Pflanzabstand maximal 1,0 m) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung zur Begrünung des rückwärtigen Drive-in-Bereiches erfolgt aus Gründen des Artenschutzes, um an den ansonsten funktional gestalteten Fassaden zusätzliche Versteck-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Wildvögel und Insekten, ergänzend zu den Maßnahmeflächen M 2, M 4 und M 6, anzubieten.

Die Festsetzung trägt weiterhin zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation im direkten Baukörperbereich und zur Verbesserung der bauphysikalischen Eigenschaften der Außenwand bei.

Die Fassadenbegrünung bleibt auf die südöstliche Fassade beschränkt, weil sie hier unmittelbar an eine ökologisch wertvolle Grün- und Ausgleichsfläche angrenzt und aus dem öffentlichen Raum wenig einsehbar ist. Alle übrigen Fassaden des Gebäudekomplexes, auch die rückwärtigen Bereiche der Warenanlieferung, sind Teil eines durch das Gestaltungsforum der Stadt Leipzig bestätigten architektonischen Konzeptes, das denkmalpflegerische und gestalterische Aspekte berücksichtigt und keine Fassadenbegrünung vorsieht.

Aus statischen Gründen wird die Südostfassade des Drive-in auf einer Länge von mindestens 50 m nicht als geschlossene Wand, sondern als Rahmenkonstruktion mit einem Stabgitterzaun ausgeführt. Dieser dient als Rankhilfe für die Fassadenbegrünung, während an den Ecken aus architektonisch-gestalterischen Gründen die geschlossenen Fassaden sichtbar bleiben sollen.

12.8 Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im **Teil B: Text** wird festgesetzt:

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 Laubholzarten zu ergänzen. Der Baumbestand entlang der Hecke ist zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Mit der Festsetzung soll die Begrünung der vorhandenen Böschung unter Einbezug der vorhandenen Pflanzen gesichert werden. Zugleich erfüllt die zu pflanzende Hecke eine städtebauliche Funktion als Raumkante parallel zur Richard-Lehmann-Straße.

Der aktuelle Zustand des vorhandenenen Bewuchses der Weißdornhecke und der Bäume (v.a. Robinien) erfordert eine behutsame Sanierung. Im schütter bewachsenen östlichen Teil der Fläche werden Nachpflanzungen erforderlich.

Die Gehölze dieser zusammenhängenden Fläche (siehe auch M 2 und M 6) stellen in ihrer Gesamtstruktur ein wertvolles Habitat mit wichtigen Nist- und Brutmöglichkeiten sowie zahlreichen Nährgehölzen für Singvögel und Insekten dar – z.B. für die in den Erfassungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 2017 angetroffenen Freibrüter. Der Zusammenhang dieser Grünstruktur macht die hohe Wertigkeit in diesem Bereich aus. Die Erhaltung von Grünstrukturen dieser Art ist für die Biodiversität von besonderer Wichtigkeit.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

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.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die Fläche M 6 umfasst ein ca. 600 m^2 großes Gebiet, das sich unmittelbar nördlich an die Mauer zur Richard-Lehmann-Straße anschließt. Die dort vorhandenen wild aufgewachsenen Gehölze

(Brombeere sowie Robinien und andere Baumarten) sollen erhalten bleiben. Der Gehölzstreifen gliedert die Freifläche und dient als verbindendes Element zwischen der Biotopfläche M 2 und dem vorhandenen Hecken- und Baumbewuchs auf der Fläche M 4.

Die Wildgehölze stellen ökologisch wertvollen Lebensraum für Insekten und Kleinvögel (besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb BNatSchG) – vor allem im Zusammenhang mit der benachbarten Fläche M 2 – dar, der zu erhalten ist. Die mit dem Gehölz verbundene Verschattung der Fläche für die Ödlandschrecken (M 1) ist aufgrund der südlich angrenzenden hohen Mauer bzw. Böschung zu vernachlässigen. Zudem werden diese Lebensräume für die Ödlandschrecke und solche für Kleinvögel gleichermaßen wichtig bewertet. Der Erhalt des Gehölzbestandes zulasten der Fläche für die Ödlandschrecke ist deshalb naturschutzfachlich und -rechtlich vertretbar.

Die Ausbreitung der Brombeere auf diesen Standort ist durch jährlichen Rückschnitt zu verhindern, um die Lebensbedingungen für die Blauflügelige Ödlandschrecke auf der Fläche M 1 nicht zu beeinträchtigen.

12.9 Örtliche Bauvorschriften

Im **Teil B: Text** wird festgesetzt:

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, installationstechnische 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.

Begründung:

Dem Gebietscharakter entsprechend werden durch die Festsetzung Dächer mit einer Neigung von mehr als 10° ausgeschlossen. Eine geringere Neigung ist möglich. Um den Spielraum für die Ausführungsplanung der Gebäude, insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Kubaturen der Gebäude, nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird keine geringere Neigung festgesetzt.

Notwendige technische Aufbauten können bis zu 5,0 m über die Gebäudehöhe hinausragen. Damit wird sichergestellt, dass die für den Betrieb notwendigen Anlagen auf dem Dach errichtet werden können, ohne das äußere Erscheinungsbild der Baukörper zu beeinträchtigen.

Freie Dachflächen sind in heller Farbgebung zu halten, um die Rückstrahlkraft (Albedo) der Dachoberflächen zu erhöhen und damit die Überwärmung des Plangebiets zu verringern.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

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 in Anlehnung an die RAL Farbkarte sind:

- Weißaluminium

- *Graualuminium*
- *Anthrazitgrau*
- *Grautöne*

Begründung:

Die Festsetzung der Fassadengestaltung gibt die im Gestaltungsforum der Stadt Leipzig vereinbarten Vorgaben zum ästhetischen Erscheinungsbild des Vorhabens wieder. Mit der Beschränkung der zulässigen Materialien und Farben für die Außenfassaden werden gravierende Abweichungen vom Gestaltungskonzept unterbunden.

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

7.3 *Werbeanlagen*

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Begründung:

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind durch Festsetzung 1.1.3 ausgeschlossen, die örtiche Bauvorschrift bezieht sich daher auf Werbeanlagen, die im inhaltlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Blinkende sowie mit wechselndem oder sich bewegendem Licht ausgestattete Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da sie ein unruhiges oder sogar aggressiv wirkendes Erscheinungsbild erzeugen. Dies ist weder gestalterisch gewünscht, noch dem Gebiet oder der Nutzung entsprechend.

12.10 Bindung an den Durchführungsvertrag

Im **Teil B: Text** ist unter I. festgesetzt:

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 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB]

Begründung:

In § 12 Abs. 3a BauGB ist geregelt:

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Dem wird mit dieser Festsetzung entsprochen.

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Der Durchführungsvertrag ist zwar im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch diese Festsetzung wird jedoch ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben hergestellt. Dies ist erforderlich, da die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens sich ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet.

Die Art der zulässigen Nutzung wird zum einen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über diese Festsetzung verankert und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im

Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt wird.

Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch geändert werden, sodass der großzügigere Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt wird.

13. Öffentliche Verkehrsfläche; Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

13.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Im **Teil A: Planzeichnung** werden ein 0,71 ha umfassender Teil der Richard-Lehmann-Straße inklusive Geh- und Radweg sowie Straßenbegleitgrün und die vorhandene Böschung zwischen Straßenraum und Vorhabengebiet in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Dies betrifft den Abschnitt zwischen Ottostraße und der westlichen Grenze des Flurstücks 474/38.

Begründung:

Der Einbezug der öffentlichen Verkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt, da es aufgrund des Vorhabens zu einer Neuorganisation in diesem Bereich der Bundesstraße 2 (Richard-Lehmann-Straße) mit einer entsprechenden baulichen und verkehrsorganisatorischen Anpassung des Straßenraums kommt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt den gesamten Abschnitt der Richard-Lehmann-Straße, in dem es zu baulichen Anpassungen kommt, mit ein.

13.2 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** werden die Anschlüsse des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche als Ein- und Ausfahrten mit Lage und Größe zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Im **Teil B: Text** wird weiterhin festgesetzt:

3 Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten von und zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

Begründung:

Für das Plangebiet liegt ein mit dem Vorhabenträger abgestimmtes Erschließungskonzept vor. Kern dieses Konzeptes ist die Haupterschließung des Gebiets durch eine neu zu schaffende Anbindung an die Richard-Lehmann-Straße. Die Einrichtung des Knotenpunktes erfolgt, um die Alte Messe von vorhabenbedingtem PKW-Aufkommen freizuhalten und gleichzeitig die Erreichbarkeit des Vorhabens auch für den überörtlichen Verkehr zu gewährleisten.

Im Norden besteht ein Anschluss an die Puschstraße, der jedoch ausschließlich dem Lieferverkehr, den Anliegern des benachbarten Flurstücks 159/103 sowie Radfahrern und Fußgängern vorbehalten sein soll. Dies wird durch eine Pollerlösung gewährleistet.

Im Westen des Plangebiets bestehen zwei Anschlüsse an die Ottostraße. Der nördlich gelegene ist jedoch lediglich als Ausfahrt für die Andienung des Flurstücks 159/103 (Sanitätshaus) vorgesehen und wird daher als Einbahnstraße (ggf. Radfahrer frei) angelegt (vgl. Kap. 9.3).

Damit verfügt das Plangebiet über eine komfortable Erschließungssituation. Ein Bedarf an weiteren Ausfahrten ist nicht absehbar. Um zusätzliche Verkehrsströme und weitere Versiegelung zu vermeiden, sind daher keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig.

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind in ihrer jetzigen Position geeignet, um den vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr zu bewältigen. Eine Positionsveränderung einzelner Ein- und Ausfahrten ist der Verkehrskoordination im Plangebiet und darüber hinaus nicht zuträglich und soll durch die Festsetzung vermieden werden.

14. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Bei der Halle 17 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Bauwerk. Dies ist in der Planzeichnung entsprechend vermerkt. Der denkmalkonstituierende Portikus und das Mittelschiff werden im Rahmen des Umbaus erhalten. Die Seitenflügel der Halle werden zum Abbruch freigegeben.

Biotopschutz

Auf dem Vorhabengrundstück befanden sich vor Durchführung des Vorhabens insgesamt 13 höhlenreiche Einzelbäume, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope darstellen. Sechs der Biotope werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erhalten. Ihre Standorte sind in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „B“ bezeichnet.

gez.

Heinrich Neu
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

Schutz vor Strahlenbelastung

Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahmen vom 06.07.2018 und 08.08.2019 mitgeteilt:

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

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken, aber es bestehen Anforderungen für den Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV).
Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft vom 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.
Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Weiteres siehe: www.umwelt.sachsen.de >> Strahlenschutz >> Radon.

Anhang II: Pflanzempfehlungen

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

Pflanzliste zu textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.3.1

Artenspektrum der Mager- und Sandrasen bzw. Pflaster- und Schotterrasen in halber empfohlener Ansaatstärke (1 bzw. 1,5 g/m^2), zertifiziert nach VWV-Regiosaaten

Kräuter (70%):
Allium lusitianum – Berglauch
Alyssum alyssoides – Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria – Färber-Hundskamille
Armeria maritima – Grasnelke
Campanula rotundifolia – Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare – Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum – Karthäusernelke
Dianthus deltoides – Heidenelke
Draba verna – Frühlings-Hungerblümchen
Flilpendula vulgaris – Kleines Mädesüß
Fragaria vesca – Wald-Erdbeere
Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut
Jasione montana – Berg-Sandglöckchen
Lotus corniculatus – Hornschotenklee
Papaver argemone – Sand-Mohn
Petrorhagia saxifraga – Steinbrech-Felsennelke
Potentilla verna – Frühlings-Fingerkraut
Rumex acetosella – Kleiner Sauerampfer
Sedum acre – Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album – Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre/reflexum – Felsen-Fetthenne (Tripmadam)
Teucrium chamaedrys – Edel-Gamander
Thymus praecox – Frühblühender Thymian
Thymus pulegioides – Gewöhnlicher Thymian
Trifolium arvense – Hasen-Klee
Trifolium campestre – Feld-Klee

Gräser (30%):
Agrostis capillaris – Rotes Straußgras
Brachypodium pinnatum – Fiederzwenke
Festica ovina – Schaf-Schwingel
Poa compressa – Platthalm-Rispengras

Pflanzliste zu textlicher Festsetzung 4.4

Dachgrün mit Sedumsprossen

Allium lusitanicum – Berglauch
Alyssum alyssoides – Kelch-Steinkraut
Anthemis tinctoria – Färber-Hundskamille
Arenaria serphyllifolia – Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima ssp. elongata – Gemeine Grasnelke
Aster linosyris – Goldhaaraster
Biscutella laevigata – Glattes Brillenschötchen

Calendula arvensis – Acker-Ringelblume
Campanula rotundifolia – Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare – Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus armeria – Raue Nelke
Dianthus deltoides – Heidenelke
Dianthus carthusianorum – Kartäusernelke
Draba verna = Erophila verna – Frühlings-Hungerblümchen
Erodium cicutarium – Gewöhnlicher Reiherschnabel
Euphorbia cyparissias – Zypressen-Wolfsmilch
Filipendula vulgaris – Kleines Mädesüß
Fragaria vesca – Wald-Erdbeere
Gentiana cruciata – Kreuz-Enzian
Globularia bisnagarica – Gewöhnliche Kugelblume
Helianthemum nummularium – Gewöhnliches Sonnenröschen
Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut
Jasione montana – Berg-Sandglöckchen
Legousia speculum-veneris – Echter Frauenspiegel
Linum austriacum – Österreichischer Lein
Papaver argemone – Sandmohn
Petrorhagia prolifera – Sprossende Felsennelke
Petrorhagia saxifraga – Steinbrech-Felsennelke
Potentilla verna – Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora – Großblütige Braunelle
Ranunculus bulbosus – Knotiger Hahnenfuß
Saxifraga granulata – Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre – Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album – Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre-reflexum – Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare – Milder Mauerpfeffer
Teucrium chamaedrys – Edel-Gamander
Thymus praecox – Frühblühender Thymian
Thymus pulegioides – Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium – Großer Ehrenpreis
Briza media – Gewöhnliches Zittergras
Salvia pratensis – Wiesen-Salbei
Briza media – Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca – Blaugrüne Segge
Corynephorus canescens – Silbergras
Festuca cinerea – Blauschwingel
Koeleria glauca – Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata – Wimper-Perlgras
Phleum phleoides – Steppen-Lieschgras

Pflanzliste zu textlicher Festsetzung 5.1
Koelreuteria paniculata – Blasenesche
Robinia pseudoacacia – Robinie, ggf. in Sorten
Gleditsia triacanthos – Gleditsie, ggf. in Sorten
Amelanchier sp. – Felsenbirne

Pflanzliste zu textlicher Festsetzung 5.2
Artenspektrum der Mager- und Sandrasen, zertifiziert nach VWV-Regiosaaten

Artenliste als Empfehlung:
Kräuter (≥50%)
Achillea millefolium – Gemeine Schafgarbe
Calluna vulgaris – Heidekraut
Campanula rotundifolia – Rundbl. Glockenblume
Centaurea jacea – Wiesen-Flockenblume
Dianthus deltoides – Heidenelke
Galium album – Weißes Labkraut
Galium verum – Echtes Labkraut
Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut
Hypochaeris radicata – Gewöhnliches Ferkelkraut
Knaitia arvensis – Acker-Witwenblume
Leucanthemum ivulgare – Margerite
Lotus – Hornschotenklee
Malva moschata– Moschus-Malve
Origanum vulgare – Gewöhnlicher Dost
Pimpinella saxifrage – Kleine Bibernelle
Potentilla argentea – Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora – Großblütige Braunelle
Reseda lutea – Gelbe Resede
Sanguisorba minor – Kleiner Wiesenknopf
Scabiosa columbaria – Tauben-Skabiose
Thymus pulegioides – Gewöhnlicher Thymian
Viola arvensis – Acker-Veilchen

Gräser (<50%)
Agrostis capillaris – Rotes Straußgras
Anthoxanthum odoratum – Gewöhnliches Ruchgras
Briza media – Zittergras
Corynephorus canescens – Silbergras
Festuca ovina – Schaf-Schwingel
Koeleria pyramidata – Großes Schillergras
Luzula campestre – Gewöhnliche Hainsimse
Poa compressa – Platthalm-Rispe

Pflanzliste zu textlicher Festsetzung 5.3
Fassadengrün

Actinidia sp. – Wilde Kiwi
Akebia quinata – Akebie
Aristolochia sp. – Pfeifenwinde
Campsis radicans – Klettertrompete (Sorten)
Clematis sp. – Waldrebe (Arten und Sorten)
Hedera helix – Efeu
Lonicera periclymenum – Wald-Geißblatt
Lonicera heckrottii – Immergrünes Geißblatt
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt (Jelängerjelieber)

Pflanzliste zu textlicher Festsetzung 6.1 (M4)
Schnittverträgliche, fruchttragende Sträucher

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Prunus mahaleb – Steinweichsel
Prunus spinosa – Schlehe

Anhang III: Städtebauliche Kalkulation

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundung von Teildaten sind möglich.

Flächenbilanz						
	Bestand		Planung		Differenz	
Flächenart	m²	%	m²	%	m²	%
Baugebiete	**55.656**	**89,2**	**55.329**	**88,7**	**-327**	**-0,4**
Reines Wohngebiet	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Allgemeines Wohngebiet	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Mischgebiet	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gewerbegebiet	55.656	89,2	0	0,0	-55656	-89,2
Industriegebiet	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sondergebiet	0	0,0	55.329	88,7	55329	88,7
Verkehrsflächen	**6.741**	**10,8**	**7.068**	**11,3**	**327**	**0,4**
Straßenverkehrsfläche	6.741	10,8	7.068	11,3	327	0,4
Verkehrsfl. besond. Zweckbest.	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sonstige	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**
gesamt	**62.397**	**100,0**	**62.397**	**100,0**		

Maximal zulässige Grundflächen und Geschossflächen					
Baugebiet	**Größe** (m²)	**Grund-flächen-zahl** (GRZ)	**maximale Grundfläche** (m²)	**Geschoss-flächen-zahl** (GFZ)	**maximale Geschossfläche** (m²)
SO	55.329	0,8	44.263		0
			0		0
			0		0
			0		0
			0		0
gesamt	**55.329**	**0,8**	**44.263**		

Anhang IV: Abwägungsvorschlag

Siehe separates Dokument!