



Stadt Leipzig

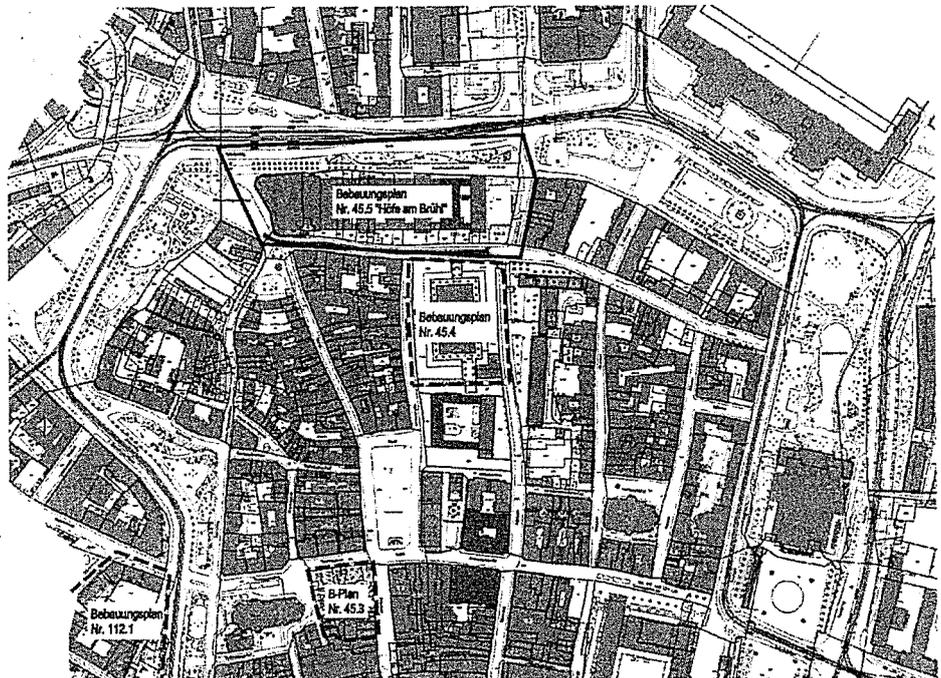
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH
Geschäftsführer:
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Datum/Unterschrift

Stand: 09.09.08

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	6
1.	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.	Planungsanlass und -erfordernis	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung	7
3.1	Baufluchten	8
3.2	Gliederung des Baukomplexes	8
3.3	Erschließung und Parken	8
3.4	Wohnanteil	8
3.5	Verkaufsraumflächen und Struktur	8
4.	Verfahren	9
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
5.	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung	10
5.1.1	Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Planungsziele	11
5.2	Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Plan	13
5.2.1	Allgemeine Ziele und übergeordnete Planungen sowie deren Berücksichtigung im Plan	13
5.2.2	Örtliche Ziele und Planungen und deren Berücksichtigung im Plan	14
5.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich	19
5.3.1	Schutzgut Pflanzen	20
5.3.2	Schutzgut Boden	21
5.3.3	Schutzgut Wasser	22
5.3.4	Schutzgut Luft	23
5.3.5	Schutzgut Klima	25
5.3.6	Schutzgut Landschaft	26
5.3.7	Schutzgut Mensch	27
5.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
5.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen der benannten Schutzgüter	34
5.3.10	Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
5.3.11	(Vor-)Prüfung der Verträglichkeit mit umliegenden Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung	35
5.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angaben der Gründe für die Auswahl	35
5.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	36
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	39
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	39
6.1.1	Landesentwicklungsplan 2003	39
6.1.2	Regionalplan Westsachsen.....	41
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	41
6.1.4	Landschaftsplan.....	41
6.1.5	Bebauungspläne	41
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	42
6.2	Sonstige Planungen	42
6.2.1	Stadtentwicklungsplan „Zentren“.....	42
6.2.2	Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“.....	43
6.2.3	Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	43
6.2.4	Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“.....	43
6.2.5	Radverkehrskonzeption.....	44
6.2.6	Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen	44
6.2.7	Folgelastenvertrag.....	44
6.3	Denkmalschutz.....	44
6.3.1	Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung „Promenadenring Leipzig“.....	45
6.3.2	Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum – Historische Altstadt	45
6.3.3	Erhaltungssatzung für das Gebiet „Leipzig-Innenstadt“	46
6.4	Weitere Beschlüsse	46
7.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	46
7.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	46
7.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	47
7.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	47
7.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	47
7.5	Soziale Infrastruktur	47
7.6	Technische Infrastruktur	47
7.6.1	Verkehrsinfrastruktur	47
7.6.1.1	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).....	47
7.6.1.2	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV).....	48
7.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	48
7.6.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung.....	48
7.6.2.2	Gasversorgung.....	49
7.6.2.3	Fernwärme- und Elektroenergieversorgung.....	49
7.6.2.4	Telekommunikation	49
7.7	Umgebung.....	49
7.8	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	50

C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	51
8.	Städtebauliches Konzept	51
8.1	Gliederung des Gebietes.....	51
8.2	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	51
8.3	Erschließungskonzept.....	53
8.3.1	Individualverkehr	53
8.3.2	Ruhender Verkehr – PKW-Stellplätze	54
8.3.3	Fußgänger- und Radfahrer – Stellplätze für Fahrräder.....	54
8.3.4	ÖPNV	54
8.4	Grünkonzept.....	55
8.5	Immissionsschutz	55
9.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	56
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	56
9.2	Gliederung des Plangebietes	56
9.3	Baugebiete.....	57
9.3.1	Art der baulichen Nutzung	57
9.3.2	Maß der baulichen Nutzung	68
9.3.3	Bauweise. Überbaubare Grundstücksfläche (einschließlich der Festsetzung der Wegeflächen und der Höfe im Gebäude).....	71
9.4	Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrten, Gehrechte, Übergänge	75
9.5	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	77
9.6	Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe.....	82
9.8	Gestalterische Festsetzungen (ohne Anforderungen an Werbeanlagen).....	84
9.9	Anforderungen an Werbeanlagen.....	87
9.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	90
9.10.1	Denkmale	90
9.10.2	Von einer Planfeststellung betroffene Flächen	90
9.11	Hinweise ohne Normcharakter.....	90
D.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN.....	91
10.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	91
10.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	91
10.2	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	91
10.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	93

E.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	94
11.	Städtebauliche Kennziffern.....	94
11.1	Flächenbilanz	94
11.2	Arbeitsplatzentwicklung.....	94
11.3	Verkaufsflächenentwicklung.....	94
11.4	Bevölkerungsentwicklung.....	94
11.5	Verkehrsentwicklung	94
12.	Kostenschätzung.....	95
Anhang I:	Hinweise	96
Anhang II:	Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB).....	97

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans befindet sich in Leipzig, Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum. Die Fläche liegt innerhalb des sog. Promenadenrings der Altstadt und bildet hierbei die nordwestliche Eingangssituation in das historische Stadtzentrum.

Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt vom Richard-Wagner-Platz im Westen, dem Tröndlinring im Norden, der Straße Am Hallischen Tor im Osten und dem Brühl im Süden.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 40.195 m². Davon gehören rund 21.100 m² zu den künftigen Bauflächen. Der Rest ist Straßenland oder öffentliche Grünfläche.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. 7.8 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Bereits seit den 1990er Jahren wurden Überlegungen zur Entwicklung und Nutzung des Bereiches am Brühl/Richard-Wagner-Straße angestellt. Neue Perspektiven sollten für das in den 1960er Jahren mit drei zehngeschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise bebaute Areal entwickelt werden. Nachdem die Altstadt nach 1990 ihre Funktion als zentrales großstädtisches Versorgungszentrum zurückgewonnen hatte, bestand für die Wohnungen im Plattenbau an dieser Stelle nur noch eine sehr begrenzte Nachfrage. Die mehr als 400 Wohnungen wurden nach und nach leergezogen. Auch die Nutzung des im westlichen Plangebiet liegenden Kaufhauses wurde im Jahr 2006 aufgegeben. An zentraler Stelle des historischen Leipziger Stadtzentrums galt es, eine standortgerechte Nachnutzung zu finden.

Im Rahmen eines mehrjährigen Diskussionsprozesses wurden die Entwicklungsalternativen erörtert:

- Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz in ihrer ursprünglichen Form,
- Erhaltung der Substanz unter Weiterentwicklung der Baustrukturen und Veränderung von Nutzungen,
- Abriss und nachfolgende Neubebauung.

Besonders intensiv behandelt wurde dabei die Frage, inwieweit es möglich sei, die Wohnnutzung in ihrem letzten Umfang oder aber zumindest als Schwergewicht im Rahmen eines breiter gefächerten Nutzungsspektrums zu erhalten. Als Ergebnis war festzustellen, dass eine überwiegende Wohnnutzung aus einer Vielzahl von Gründen, auch der Wirtschaftlichkeit, an diesem Standort nicht zielführend ist. Als Leitfunktion für den Bereich wurde eine Einzelhandelsnutzung abgeleitet. Im Sinne einer multifunktionalen Nutzung des Bereiches sollen Wohnungen in einem deutlich geringeren Umfang als zuvor entstehen; kulturelle und soziale Einrichtungen sollen das Nutzungsspektrum ergänzen. Dieses Konzept liegt auch dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde.

Die Stadt Leipzig legt bei der Entwicklung des Plangebietes großes Gewicht darauf, dass eine Bebauung an dieser prominenten Stelle innerhalb des Promenadenrings höchsten städtebaulichen

und architektonischen Anforderungen genügen muss. Die Bebauung soll sich unter Einbeziehung der denkmalgeschützten und zu erhaltenden Bausubstanz des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ (sog. „Blechbüchse“) harmonisch in die von Kulturdenkmalen geprägte Innenstadt einfügen. Um sicherzustellen, dass die künftige Bebauung den hohen städtebaulichen Anforderungen entspricht, wurde im Jahr 2007 ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Der Entwurf der Architekten Grüntuch und Ernst, Berlin, ging aus dem Wettbewerb als Siegerentwurf hervor. Nach dem Entwurf wird das gesamte Plangebiet durch einen fünfgeschossigen Gebäudekomplex unter Wahrung der überkommenen Traufhöhen und unter Aufnahme der historischen Baufluchten bebaut. Das denkmalgeschützte Kaufhaus wird in die Bebauung integriert, wobei lediglich die Fassade in ihrer ursprünglichen Form und Gestalt erhalten bleibt. Der Gebäudekomplex – bestehend aus zwei Gebäudeflügeln – dient vornehmlich der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Über die verschiedenen Geschosse der Gebäude gliedern sich die angestrebten Nutzungen horizontal – zum Teil auch vertikal. Das Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie das erste Geschoss werden überwiegend als Einzelhandelsflächen genutzt. Das zweite und das dritte Obergeschoss sowie eine zusätzlich im denkmalgeschützten Kaufhaus errichtete Ebene sollen überwiegend als Stellplatzflächen für PKW genutzt werden. Im vierten und fünften Obergeschoss sollen Wohnungen entstehen sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen untergebracht werden können.

Anliegen der Stadt Leipzig ist es, den Wettbewerbsentwurf alsbald umzusetzen, um die bestehenden städtebaulichen Missstände schnellstmöglich zu beheben. Die Entwicklung des Areals wird dabei von einem privaten Unternehmen vollzogen. Dieses erwarb im April 2007 die Bauflächen im Plangebiet. Ende 2007 erfolgte der Abriss der Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Versorgungseinrichtungen, soweit die baulichen Anlagen nicht unmittelbar mit dem ehemaligen Kaufhaus „Konsument“ (sog. „Blechbüchse“) verbunden waren.

Zur Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und funktionellen Neuordnung des Areals wurde schon am 16.04.2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 45.5 und ein verfahrensleitender Beschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst.¹

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nachnutzung der für die Innenstadt bedeutsamen Flächen zu schaffen. Derzeit bestehende städtebauliche Missstände und Defizite sollen beseitigt werden. Aufgabe des Bauleitplanverfahrens ist es dabei, die Realisierung des preisgekrönten Architektenentwurfs planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern.

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Dazu werden u. a. im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Im Einzelnen verfolgt die Planung die folgenden Ziele²:

¹ Stadt Leipzig, Beschluss der 47. Ratsversammlung vom 16.04.2003 Nr. RBIII-1290/03.

3.1 Baufluchten

Mit der Neubebauung des Plangebietes sollen die historischen Baufluchten wieder aufgenommen werden.

3.2 Gliederung des Baukomplexes

Der Baukomplex ist in zwei altstadtgerechte Gebäudeteile zu gliedern. Dies geschieht, indem die Plauensche Straße in ihrer historischen Parzelle als Verlängerung der Katharinenstraße wiederhergestellt wird. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Querung dient der inneren fußläufigen Erschließung des Plangebietes. Zugleich sollen historische Blickbeziehungen in der Altstadt zurückgewonnen werden.

3.3 Erschließung und Parken

Die Erschließung des Plangebietes ist sicherzustellen. Hierbei ist insbesondere zu beachten, dass die Richard-Wagner-Straße als Schau- und Präsentationsseite der Innenstadt nach außen zum Promenadenring dient.

Der Parkverkehr und der Andienungsverkehr sind zu trennen, soweit dies möglich und funktional ist. Die Kundenparkplätze werden innerhalb des Gebäudes bereitgestellt.

3.4 Wohnanteil

Im Plangebiet ist ein Wohnanteil von etwa 20 Prozent der Geschossfläche zu sichern. Dabei sind auch Sonderformen (Hotel, Boarding-Haus, Wohnheime) möglich.

3.5 Verkaufsraumflächen und Struktur

Die Obergrenze der Verkaufsflächen beträgt 27.500 m². Maximal 70 Prozent davon dürfen in großflächigem Einzelhandel verwirklicht werden, minimal 30 Prozent in vorzugsweise zum Brühl orientierten kleinteiligen Läden. Um negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt zu vermeiden, ist die Einzelhandelstruktur durch Festsetzung der zulässigen Typen von Einzelhandelsnutzungen zu definieren.

² Planungsziele/Prämissen für den zu erstellenden Bebauungsplan gemäß Vorlage vom 24.02.2003 zum Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2003. Vgl. <http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/projekte/grossbau/09358.shtml> [Zugriff am 07. April 2008].

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss: Beschluss Nr. RBIII-1290/03, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9 vom 26.04.2003	16.04.2003
Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB konnte gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, da durch das Bürgerforum am 10.01.2007 und die öffentliche Diskussion der Wettbewerbsergebnisse am 07.11.2007 für jedermann hinreichend Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung gegeben war. Die 15tägige Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse wurde von 6.436 Gästen besucht.	1. Bürgerforum 10.01.07 2. Bürgerforum 07.11.07
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	Anschreiben vom 26.02.2008
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 15.07.2008 Fristablauf 18.08.2008
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	In der Zeit vom 21.07. bis 22.08.2008 3. Bürgerforum 18.08.2008
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Avisiert: 15.10.2008

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil D. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

Es folgt der Umweltbericht nach § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab folgendes:

- a) **Abschichtung:** Umweltprüfungen aus vorhergehenden oder nachfolgenden Planungen konnten nicht herangezogen werden.
- b) **Nicht betroffene Schutzgüter:** Aus einer überschlägigen Vorprüfung der Betroffenheit der Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass wegen der bestehenden nahezu vollständigen Versiegelung und (bis zum Abriss im Vorfeld der Neubaumaßnahme) hochaufstehenden Bebauung des Geländes das Schutzgut Tiere einschließlich von Vögeln und Insekten de facto nicht betroffen wird. Auch die biologische Vielfalt wird nicht betroffen. Diese beiden Schutzgüter werden daher in den nachfolgenden Tabellen nicht mehr aufgenommen.
- c) **Gutachten:** Aus der Abfrage bei den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich, dass eine weitere Aufklärung des Sachverhalts und der Entwicklungen bei Durchführung der Planung in folgender Hinsicht erforderlich ist:
 - Die Belastung des Vorhabens durch den vorhandenen unvermeidlichen Verkehrslärm insbesondere vom Tröndlinring aus musste geklärt werden.
 - Es musste geklärt werden, welche zusätzlichen Umweltbelastungen durch das Vorhaben ausgelöst werden (insbes. durch Verursachung zusätzlichen Verkehrs und durch Luftschadstoffe).
 - Die Belastung des Vorhabens durch Luftschadstoffe – insbesondere Feinstaub - musste geklärt werden.Dazu wurden Gutachtenaufträge vergeben. Auf deren Ergebnisse wird im weiteren Verlauf des Umweltberichts näher eingegangen.

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Planungsziele

	Bestand	Planungsziele
Beschreibung des Gebietes	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 40.195 m². Davon gehören rund 21.178 m² zu den künftigen Bauflächen. Der Rest ist Straßenland oder öffentliche Grünfläche.</p> <p>Das Gebiet liegt inmitten der Leipziger Innenstadt, im Stadtbezirk Mitte. Die innerhalb des Promenadenrings liegende Baufläche war bis 2007 mit drei 10-geschossigen Wohngebäuden der 1960er Jahre bebaut. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das ehemalige Kaufhaus „Konsument“ (die sog. „Bleibbüchse“).</p>	<p>Auf der Grundlage der Ergebnisse eines Architektenwettbewerbs wird das gesamte Gebiet durch einen fünfgeschossigen Gebäudekomplex unter Wahrung der überkommenen Traufhöhen und unter Aufnahme der historischen Baufluchten bebaut. Der Gebäudekomplex dient vornehmlich der Unterbringung eines Einkaufszentrums – bestehend aus einem östlichen und einem westlichen Flügel. Das Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie das erste Geschoss werden überwiegend als Einzelhandelsflächen genutzt (Verkaufsfläche insgesamt 27.500 m²). Das zweite und das dritte Obergeschoss sowie eine weitere Ebene, die in dem zu entkernenden und wieder zu errichtenden Kaufhaus „Konsument“ entsteht, sollen überwiegend als Parkebenen für PKW genutzt werden. Im vierten und fünften Obergeschoss entstehen Wohnungen. In Ergänzung der Einzelhandels- und Wohnnutzungen sind im fünften Obergeschoss Flächen zur Unterbringung von sozialen, kulturellen, gesundheitlichen, sportlichen und gastronomischen Einrichtungen vorgesehen.</p>
Art und Maß der Bebauung	<p>Das Plangebiet wurde bis zum Abriss bestehender Gebäude im Vorfeld der geplanten Neubebauung überwiegend zu Wohnzwecken sowie gewerblich genutzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen der Baugrundstücke waren komplett versiegelt. ▪ Die drei Wohnscheiben wiesen 10 Geschosse auf, dazwischen befanden sich eingeschossige Nutzbauten. ▪ Das fünfgeschossige Kaufhaus wurde bis 2006 betrieben. 	<p>Wesentliches Planungsziel ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung und standortgerechte Nutzung des Areals zu schaffen. Die bauliche Umsetzung des preisgekrönten Wettbewerbsentwurfs soll planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Das Areal soll unter Wiederaufnahme des Stadtgrundrisses mit einer Traufhöhe von ca. 18 m bis 21 m wiederbebaut werden.</p> <p>Die Nutzung der einzelnen Geschosse soll im Rahmen der Festsetzung des Gesamtareals als Sondergebiet nach § 11 BauNVO gemäß § 9 Abs. 3 BauGB geschossweise differenziert festgesetzt werden. Es sollen verwirklicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> -1. Untergeschoss (Basement): Einkaufszentrum, Zu- und Abfahrt Tröndlinring für die Kunden, Warenanlieferung, Entsorgung 0. Erdgeschoss: Einkaufszentrum, Zu- und Abfahrt Am Hallischen Tor in die Stellplatzgeschosse 1. Obergeschoss: Einkaufszentrum 2. Obergeschoss: Stellplätze, Einzelhandel und Betriebe 3. Obergeschoss: Stellplätze

	Bestand	Planungsziele
		<p>4. Obergeschoss: Wohnen, Stellplätze und Haustechnik.</p> <p>5. Obergeschoss: Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gaststätten, Haustechnik und Wohnen (letzteres ausschließlich als zweite Ebene der Wohnanlagen auf der Ebene des 4. Obergeschosses).</p>
Erschließung	<p>Das Plangebiet ist durch den Tröndlinning und die Richard-Wagner-Straße im Norden, die Straße Am Hallischen Tor im Osten und den Brühl im Süden erschlossen.</p>	<p>Durch die Planung wird die vorhandene Erschließung über das öffentliche Straßennetz grundsätzlich beibehalten. Im Bereich des Tröndlinnings und der Straße Am Hallischen Tor wird jeweils eine Zu-/Ausfahrt zum Einkaufszentrum errichtet. Dazu müssen am Tröndlinning unter Eingriff in das Ringgrün Rampen gebaut werden. Im Bereich des Hallischen Tores kommt es zu einer baulichen Neuaufteilung und verkehrsorganisatorischen Änderung des bestehenden Straßenraums.</p> <p>Mittig im Plangebiet wird zudem die Plauensche Straße in ihrer historischen Parzelle als Fußgängerzone wiederhergestellt. Die innere fußläufige Erschließung wird damit in Nord-Süd-Richtung ergänzt.</p>
Flächengröße	<p>Umfang Geltungsbereich ca. 40.195 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SO 1: 21.178 m² ▪ Verkehrsflächen: 16.360 m² ▪ Öffentliche Grünfläche: ca. 2.657 m²

5.2 Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Plan

5.2.1 Allgemeine Ziele und übergeordnete Planungen sowie deren Berücksichtigung im Plan

Raumordnungspläne / Fachplanung	Ziele und Planungen	Berücksichtigung im Plan
Landesentwicklungsplan 2003 (LEP 2003)	Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen trifft für das Plangebiet keine gesonderten, umweltrelevanten Festsetzungen.	Nicht erforderlich.
Regionalplan Westsachsen (Stand 07/2008)	Im Regionalplan Westsachsen ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Nachnutzung ist ein ausdrückliches Ziel der Regionalplanung.	Der Bebauungsplan regelt die zulässige Nutzung eines derzeit untergenutzten, innerstädtischen Bereichs.
Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (FNP, Stand 11/2001)	Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig stellt die Flächen des Plangebietes überwiegend als gemischte Baufläche, Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO dar. Entlang des nördlichen Randbereichs ist ein schmaler Streifen als allgemeine Grün- und Freifläche dargestellt. Das Leitbild des FNP zum Thema Einzelhandel sieht die Entwicklung integrierter und kompakter Versorgungsstandorte vor.	Im Plangebiet werden folgende, den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechende Nutzungen festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für Einkaufszentrum, Wohnen, Stellplätze, Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften ▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ▪ Öffentliche Verkehrsflächen ▪ Öffentliche Grünflächen.
Landschaftsplan der Stadt Leipzig (LP, Stand 06/2007)	Gemäß § 6 (1) SächsNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 15.12.1999). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Integrierten Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist das Plangebiet als Baufläche (gemischte Baufläche) dargestellt. Das Zielkonzept Landschaftsbild sieht für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung einen vorrangigen Bedarf in der Sicherung der Qualität des Siedlungsbildes. Nach den Entwicklungszielen der Erholungskonzeption bedürfen zudem die wohnuntenna-	Im Interesse einer Qualifizierung des Siedlungsbildes setzt der Bebauungsplan fest: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulinien entlang der historischen Bauflucht ▪ Mindest- und Höchstmaße der Gebäude durch Festsetzung OK und TH ▪ Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Wiederherstellung der Plauenschen Straße in ihrer historischen Bauflucht. Die Grünfläche des Promenadenrings wird gesichert.

Raumordnungspläne / Fachplanung	Ziele und Planungen	Berücksichtigung im Plan
	hen Grünflächen im Bereich einer qualitativen Aufwertung.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte gem. BNatschG	Es befinden sich keine Flora-Fauna-Habitat- (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (SPA) in der unmittelbaren Nähe bzw. im Einwirkungsbereich des Geltungsbereichs, so dass in diesem Zusammenhang keine Fachgesetze zu beachten sind.	Nicht erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte nach SächsNatschG³	Nordwestlich des Plangebietes liegt in mindestens 600 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Leipziger Anwald“.	Eine gesonderte Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht erforderlich, da es nicht im unmittelbaren Einflussbereich des Plangebietes liegt.

5.2.2 Örtliche Ziele und Planungen und deren Berücksichtigung im Plan

Schutzgegenstand / Schutzgut	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig (Beschluss des Stadtrates Nr. III-1356/03 vom 18.06.2003)	Die vom Stadtrat beschlossenen Umweltqualitätsziele und -standards ordnen sich den nachfolgend genannten fünf Bereichen zu. Sie stellen eine freiwillige Selbstverpflichtung der Stadt Leipzig dar. <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1. Gesundheitsvorsorge und Wohlbefinden (insbesondere: Vermeidung von Lärm- und Schadstoffemissionen, Abbau von Wärmeinseln) 	Die zur Erreichung der Umweltqualitätsziele vorgesehenen Standards werden von der städtebaulichen Konzeption sowie von den Festsetzungen des Bebauungsplans so weit wie möglich berücksichtigt. Im einzelnen gilt: Zu 1: Zur Vermeidung von Lärm- und Schadstoffemissionen werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zu Schallschutzmaßnahmen sowie zur Vermeidung von Luftschadstoffbelastungen im Bebauungsplan getroffen. Das Umweltqualitätsziel „Abbau von Wärmeinseln“ wird allerdings durch die Errichtung des Vorhabens nicht gefördert; vielmehr wird die Innenstadtbearbeitung zusätzlich verdichtet. Dadurch wird die vorhandene Wärmeinsel „Innenstadt“ stabilisiert.

³ Landschaftsplan der Stadt Leipzig (1996): Karte „Schutzgebiete/-objekte“: Stichtag Oktober/Dezember 1996.

Schutzgegenstand / Schutzgut	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2. Naturschutz ▪ 3. Ressourcenschutz ▪ 4. Schadstoffemissionen und indirekte Umweltbelastungen ▪ 5. Öffentlichkeitsarbeit 		<p>Zu 2: Das Plangebiet ist seit Jahrhunderten vollständig anthropogen überformt. Weder auf den derzeit bebauten noch auf den nicht versiegelten Flächen sind naturschutzrechtlich wertvolle Pflanzen- oder Tierbestände anzutreffen. Eine gesonderte Berücksichtigung im Planverfahren ist daher nicht notwendig. Weiterhin sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden, sodass eine Berücksichtigung ebenfalls nicht erforderlich ist. Allerdings ist für die Flächen im Plangebiet vorab zu prüfen, inwieweit anfallendes Regenwasser vor Ort versickern kann. Durch die festgesetzte Dachbegrünung können sich positive Wirkungen für die Natur ergeben.</p> <p>Zu 3: Das Plangebiet ist in seinem Bestand bereits stark versiegelt. Nach dem derzeit geltenden Baurecht ist im Baugebiet eine Bodenversiegelung von 100% (GRZ 1,0) zulässig. Um eine ökonomisch nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten, ist eine nahezu vollständige Versiegelung notwendig. Der Grad der Versiegelung wird durch die Neubebauung nur unwesentlich erhöht.</p> <p>Das Landschaftsbild ist/war durch die vorhandenen Baustrukturen geprägt, eine naturnahe Ausprägung des Landschaftsbildes ist nicht festzustellen. Ebenso besaß die bisherige Baustruktur nur eine untergeordnete Bedeutung für eine wohnortbezogene Erholung.</p> <p>Die Planung führt zu einer Aufwertung des urbanen Erscheinungsbildes und verbessert die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.</p> <p>Die Planung trägt dazu bei, das in Teilen bereits wieder ergänzte „Promenadengrün“ des Innenstadtrings fortzuführen und langfristig als innerstädtischen Boulevard zu sichern.</p> <p>Zu 4: Es ist davon auszugehen, dass das Einkaufszentrum zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr in die Innenstadt ziehen wird. Dies ist jedoch eine unausweichliche Folge des Vorhabens. Im Gegenzug werden ca. 100 - 150 Stellplätze am Brühl und am Richard-Wagner-Platz wegfallen.</p> <p>Zu 5: Die Information und Bewusstseinsbildung der Bevölkerung werden durch die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte des Bauleitplanverfahrens gewährleistet.</p>

Schutzgegenstand / Schutzgut	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
<p>Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig (Stand 15.09.2005)</p>	<p>Der Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig beruht auf § 47 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz und der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz. Der Luftreinhalteplan soll die Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) durch mittel- und langfristige Maßnahmen sichern.</p> <p>Im Rahmen der zusätzlich mittel- und langfristig angestrebten Maßnahmen fordert der Luftreinhalteplan von Seiten der Stadtplanung Möglichkeiten der Einflussnahme u. a. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revitalisierung von Innenstadtf lächen und ▪ Verkehrsvermeidung als stadtplanerisches Leitziel zu nutzen. <p>Weiterhin dürfen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans nur schadstoffarme Brennstoffe zur Beheizung von Gebäuden eingesetzt werden. Der Einsatz fester Brennstoffe ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffgrenzwert eingehalten wird:</p> <p>Staub: bis max. 50 mg/m³ Abgasvolumenstrom (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe) (FRL IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ, 2005).⁴</p> <p>Zur Überwachung der Luftqualität bestehen im Leipziger Stadtgebiet verschiedene Messstellen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich die innerstädtische Messstelle Leipzig Mitte (Willy-Brandt-Platz/Am Hallischen Tor).</p>	<p>Der Bebauungsplan bereitet die zulässige Nutzung eines derzeit untergenutzten, innerstädtischen Bereichs vor. Durch die Anstedlung des Einkaufszentrums im Innenstadtbereich – an einer städtebaulich integrierten Lage – nicht auf der „Grünen Wiese“ – unterstützt die Planung bei großräumiger Betrachtung grundsätzlich das stadtplanerische Leitziel der Verkehrsvermeidung. Das Einkaufszentrum ist dank seiner zentralen Lage mit dem ÖPNV sehr gut erreichbar</p> <p>Allerdings ist das Vorhaben mit der Errichtung einer relativ hohen Anzahl von zusätzlichen Stellplätzen in der Innenstadt verbunden. Durch seine Lage am äußeren Rand der Innenstadt wird das Einfahren in und das Durchfahren der Innenstadt vermieden; damit entspricht das Vorhaben auch der „Konzeption autoarme Innenstadt“. Dennoch wird von manchen gefordert, dass die Zahl der Stellplätze innerhalb des Vorhabens deutlich verringert werden sollte, damit kein zusätzlicher Verkehr in die Stadt gelockt wird. Ob die geforderte deutliche Verringerung der angebotenen Zahl der Stellplätze eine spürbare Verringerung des PKW-Verkehrs in Richtung Innenstadt herbeiführen würde, ist jedoch umstritten. Im Ergebnis bleibt fraglich, ob das Vorhaben zum Leitziel der Verkehrsvermeidung beitragen kann oder ob es sich sogar kontraproduktiv auswirken wird.</p> <p>Mittels textlicher Festsetzung wird die Verwendung von festen Brennstoffen untersagt, die zu einer Erhöhung der Feinstaubbelastung führen könnten.</p>

⁴ Stadt Leipzig (2005): Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig. S. 71.

Schutzgegenstand / Schutzgut	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Lärmkartierung Stadt Leipzig gemäß § 47 BImSchG	<p>Die Stadt Leipzig hat gemäß § 47c BImSchG Lärmkarten für den sog. Ballungsraum erstellt. Für den Ballungsraum sind sowohl die Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs als auch die Schallimmissionen des Straßenbahnbetriebes dargestellt.</p> <p>Die Lärmkartierung leistet einen Beitrag zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm.</p>	<p>Die Planung berücksichtigt den hohen Belastungsgrad an Lärm im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Zur Ermittlung der Lärmeinflüsse des Verkehrs insbesondere vom Tröndling her auf das Planvorhaben wurde ein Fachgutachten beauftragt. Entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen werden Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
Stadtklimauntersuchung Leipzig (1997)	<p>Die Stadtklimauntersuchung Leipzig enthält die Darstellung und Bewertung der klimatischen und lufthygienischen Bestandssituation für den Siedlungsraum.</p> <p>Die Stadtklimauntersuchung ermöglicht eine rasche, qualitativ abgesicherte Beurteilung von Planungsvorhaben.</p>	<p>Die Ergebnisse der Stadtklimauntersuchung werden in der Bestandbeschreibung zum Schutzgut Klima und bei der Beurteilung des Planungsvorhabens berücksichtigt.</p>
Grünordnungsplan	<p>Gemäß § 6 Abs. 2 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) ist als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufzustellen. Von der Aufstellung eines Grünordnungsplans kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt werden oder bereits berücksichtigt sind (§ 6 Abs. 2 Satz 3 SächsNatSchG).</p>	<p>Die Aufstellung eines Grünordnungsplans erfolgt nicht. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
Das Nationale Klimaschutzprogramm 2005 (Beschluss der Bundesregierung vom 18. Oktober 2000) / Das Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig	<p>Das Nationale Klimaschutzprogramm der Bundesregierung zielt darauf ab, den Kohlendioxid-Ausstoß (CO₂) in Deutschland zu verringern. Anliegen ist es, eine Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu erreichen. Das Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig konkretisiert dieses Programm durch örtliche Zielvorgaben.</p>	<p>Der Bebauungsplan bereitet die zulässige Nutzung eines derzeit untergenutzten, innerstädtischen Bereichs vor. Über die Entwicklung eines integrierten Standortes hinaus leistet die Planung keinen weiteren Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen.</p>
Vorhabenbezogene Gutachten/sonstige fachliche Grundlagen	<p>Zur sachgerechten Abwägung wurde durch Gutachten überprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen vorhandenen Verkehrslärms auf das Vorhaben ▪ Verursachung zusätzlicher Umweltbelastungen durch das Vorhaben ▪ Beeinflussung des Vorhabens durch vorhandene Luftschadstoffe (insbes. Feinstaub), Verursachung von Zusatzbelastungen durch das Vorhaben. 	<p>Auf die Inhalte der Gutachten wird nachfolgend einzeln eingegangen.</p>

Schutzgegenstand / Schutzgut	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
<p>Lärmimmissionsprognose „Höfe am Brühl“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45.5 Stadt Leipzig. Gutachter: Akustik Office Dox, Stand 30.04.2008.</p>	<p>Das vorliegende Schallschutzgutachten untersucht die zu erwartende Schallemissions- und -immissionssituation, die sich bei der Realisierung der geplanten Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ergeben wird.</p> <p>Schalltechnisch relevant sind dabei:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Auswirkungen des Verkehrslärms vom Tröndlinring auf die geplanten Wohnnutzungen und die weiteren zulässigen Nutzungen im 4. und 5. OG der „Höfe am Brühl“ unter Berücksichtigung des Kraftfahrzeug- und Straßenbahnverkehrs. ▪ Die Auswirkungen der Schallemissionen des Parkhauses mit den Stellplatzflächen im 2. und 3. OG auf die benachbarten vorhandenen Nutzungen am Brühl, Am Hallischen Tor und am Tröndlinring und auf die geplanten Wohnnutzungen und die weiteren zulässigen Nutzungen im 4. und 5. OG der „Höfe am Brühl“ unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten über die Rampen am Tröndlinring und über die Ein- und Ausfahrt Am Hallischen Tor. ▪ Die Auswirkungen der Schallemissionen der technischen Gebäudeausrüstungen, die üblicherweise auf dem Dach der Gebäude angeordnet werden, auf die benachbarten vorhandenen Nutzungen am Brühl, Am Hallischen Tor und am Tröndlinring und auf die geplanten Wohnnutzungen und die weiteren zulässigen Nutzungen im 4. und 5. OG der „Höfe am Brühl“. 	<p>Die Ergebnisse des Gutachtens haben unmittelbaren Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung „Lärmimmissionsprognose Höfe am Brühl“ sind nachfolgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung eines baulichen Schallschutzes vor Immissionen des Verkehrslärms (textliche Festsetzung 5.1) ▪ Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleisungspegels zum Schutz vor unzulässigen Schallemissionen aus den oberirdischen Stellplatzgeschossen sowie Festsetzung über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber angrenzenden Nutzungen bei Emissionen von sonstigen Schallquellen innerhalb des Vorhabens (textliche Festsetzung 5.2) ▪ Festsetzung über die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm innerhalb des Vorhabens zum Schutz der Wohnnutzungen vor unzulässigen Schallemissionen (textliche Festsetzung 5.3).
<p>B-Plan 45.5 „Höfe am Brühl“ in Leipzig - Lufthygienisches Gutachten Kurzfassung - Gutachter: Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Stand 25.06.2008</p>	<p>Das vorhabenbezogene lufthygienische Gutachten untersucht flächendeckend, d. h. auf der Straßenebene (1,5 m) und auf der Wohnebene (18 m) sowie zusätzlich an acht Untersuchungspunkten, für den Planfall die Schadstoffbelastungen der PM₁₀ und NO₂-Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung. Dabei wurden folgende Sachverhalte überprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trägt das Vorhaben bedingt durch den induzierten Verkehr zu einer wesentlichen Erhöhung der Luftschadstoffbelastung bei? ▪ Sind die Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen (Bestand) vertretbar? ▪ Ist an den geplanten Wohn- bzw. Kindertagesstättennutzungen innerhalb des Vorhabens mit einer erheblichen Luftschadstoffbelastung zu rechnen? <p>Die Berechnungen erfolgen auf der Basis eines Feinscreeningmodells im</p>	<p>Das Gutachten ermittelt im Ergebnis keine Grenzwertüberschreitungen der Gesamtbelastung für NO₂ und PM₁₀. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Entlüftung der Verkehrsemissionen der Parkdecks mehrheitlich über Dach durch verschiedene Abluftkamine und in einem untergeordneten Umfang über Öffnungen in der Fassade der Stellplatzgeschosse erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan zur Vermeidung von Luftschadstoff-Emissionen die textliche Festsetzung TF 5.5 zur Gestaltung der Stellplatzgeschosse getroffen. Gemäß TF 5.5 sind die Geschosse mit Stellplätzen mit Entlüftungseinrichtungen zu versehen; die Entlüftung der Stellplatzgeschosse unmittelbar in die Außenluft auf der Höhe des betreffenden Geschosses ist unzulässig. Ausnahmsweise kann eine Entlüftung der Stellplatzgeschosse unmittelbar in die Außenluft zugelassen werden, soweit der Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte der 77 BImSchV erbracht wird. Die textliche</p>

Schutzgegenstand / Schutzgut	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
	Prognosehorizont 2010.	Festsetzung TF 5.6 bestimmt weiterhin die Mindesthöhen und Ausblageschwindigkeit der Abluftschächte zur Ableitung der innerhalb des Vorhabens angesaugten Innenluft.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Naturschutzrechts sind im vorliegenden Planverfahren gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Denn die durch Planung eröffneten Eingriffe waren bereits zuvor auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Dieser Tatbestand trifft für das gesamte Plangebiet zu.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten daher ausschließlich Aussagen zu den vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nicht.

5.3.1 Schutzgut Pflanzen

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
<p style="text-align: center;">1</p> <p>Das Plangebiet ist seit Jahrhunderten vollständig anthropogen überformt. Weder auf den bereits bebauten noch auf den wenigen nicht versiegelten Flächen sind wertvolle Pflanzenbestände anzutreffen. Gesetzlich geschützte Arten und Biotope sind nicht vorhanden.</p> <p>Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf der kürzlich beräumten Fläche: vereinzelter Anflug von Ruderalvegetation ▪ Östlicher Teilbereich: Parkplatz-Randbepflanzung von ca. 550 m²; wenige Einzelbäume und Sträucher (Linde, Hänge-Birke, Zier-Pflaume, Forsythie, Zierquitte und Mahonie). Die Bäume (Stammdurchmesser bis 25 cm) weisen zum großen Teil schwere Stammverletzungen auf; das Gleiche gilt für einen Großteil der Sträucher. ▪ Richard-Wagner-Straße: öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern („Promenadengrün“ mit diversen Arten: Kiefer, Linde, Eschen-Ahorn; Spitz-Ahorn, Spierstrauch, Wacholder, Wildrosen, Berberitze). Im Gehwegbereich: Pflanzbeete und Pflanzschalen mit Blumen und Rosensträuchern. ▪ Brühl (Gehweg): Pflanzbeete und Beton-Pflanzschalen mit Ziersträuchern (Feuerdorn, Cotoneaster). <p>Methodik: Eigene Bestandsaufnahme am 25.03. und am 23.04.2008.</p>	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung ist erneut eine vollständige Versiegelung der Bauflächen im Plangebiet zu erwarten. Der derzeit vorhandene Vegetationsbestand im östlichen Plangebiet liegt innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes, so dass hier eine zusätzliche Versiegelung erfolgen wird.</p> <p>Als Folge der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes mit unterirdischen Zu- und Abfahrten an der Richard-Wagner-Straße wird zwecks Errichtung der Rampen in den denkmalgeschützten Grünbestand eingegriffen werden müssen. Nach dem derzeitigen Planungsstand werden ca. 7-8 Bäume des Bestandes endgültig nicht erhalten werden können. Eine Kompensation soll innerhalb der Grünanlage des Promenadenrings erfolgen.</p> <p>Insgesamt bleibt das Plangebiet bleibt weiterhin vollständig anthropogen überformt.</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Die Planung sichert – soweit wie möglich – die Wiederherstellung der Grünflächen des Promenadenrings nach dem Eingriff. Zudem werden Ersatzflächen eröffnet. Dies erfolgt:</p> <p>Zeichnerisch durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie ▪ Festsetzungen über Pflanzungen von Bäumen zur Sicherung des Ringgrüns <p>Textlich durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von Bindungen über die Erhaltung von Pflanzen (Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2) ▪ Festsetzung der Begrünung von Freiflächen im 4. OG mit Pflanzbindungen (Textliche Festsetzung Nr. 7.3). ▪ Festsetzung der Dachbegrünung der Wohnanlagen im 4. und 5. OG (Textliche Festsetzung Nr. 7.4) 	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Die Durchführung der Planung verursacht durch den Eingriff in das Promenadengrün nicht nur unerhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</p> <p>Ein Ausgleich für den Verlust der bestehenden Bäume wird durch die Fortführung der Baumallee des Promenadenrings angestrebt.</p> <p>Durch die festgesetzte Pflicht zur Begründung von Freiflächen im 4. OG sowie durch die festgesetzte Dachbegrünung werden anderweitige Flächen als Lebensraum für Pflanzen bereitgestellt.</p>

5.3.2 Schutzgut Boden

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	1	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	3	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
<p>1</p> <p>Der Boden im Plangebiet war bereits in der Vergangenheit stark versiegelt. Freiflächen sind nur vorübergehend durch den Abbruch der bisherigen Plattenbauten entstanden.</p> <p>Infolge der langen Nutzungsgeschichte ist die regional-geologische Situation in weiten Teilen stark anthropogen überprägt. In den nicht anthropogen überprägten Bereichen sind oberflächennah holozäner Auelehm bzw. saale-/elsterkaltzeitliche Geschiebelehme und -mergel (Grundmoräne, teilweise mit eingelagerten Sandhorizonten) verbreitet, die von fluvialen bis glazifluvialen Sanden und Kiesen unterlagert werden.</p> <p>Altlasten:</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flächen sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.</p> <p>Das Amt für Umweltschutz geht davon aus, dass im Bereich der zwischen 1964 und 1970 errichteten und mittlerweile abgebrochenen Wohnhäuser und Nebengebäude eine Tiefenentrümmerung stattgefunden hat und der in den Kellern der Vorkriegsbebauung vorhandene Trümmerschutt ausgehoben und entsorgt worden ist. Im Bereich des heutigen breiten Fußweges (öffentl. Fläche/Arrondierungsfläche) und des unbebauten Teils im</p>	<p>2</p> <p>Infolge des hohen Versiegelungsgrads bleibt die natürliche Bodenbildung weiterhin in weiten Teilen des Plangebietes stark eingeschränkt.</p> <p>Die Altlastensituation bleibt unverändert.</p>	<p>3</p> <p>Durch die textlichen Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Begrünung im Baugebiet gesichert.</p> <p>Folgende Festsetzungen, die der Kompensation des hohen Versiegelungsgrads dienen, werden getroffen:</p> <p>Zeichnerisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherung des Ringgrüns <p>Textlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von Bindungen über die Erhaltung von Pflanzen (Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2) 	<p>4</p> <p>Die Durchführung der Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</p> <p>Die Bodenfunktion war bereits durch den hohen Versiegelungsgrad der vorherigen Bebauung erheblich eingeschränkt. Eine Veränderung der Situation ist nicht zu erwarten.</p>			

<p>Osten des Flurstücks 421/1 sind mit Trümmerschutt verfüllte Keller zu erwarten, da die Vorkriegsbebauung bis an den Brühl und Am Hallischen Tor heranreichte. Der Trümmerschutt kann u. a. mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sein, so dass erhöhte Entsorgungskosten entstehen können, wenn in diesen Bereichen in den Boden eingegriffen wird.</p> <p>Methodik: Hinweise entnommen aus der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 20.03.08 und der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 10.03.08.</p>			
--	--	--	--

5.3.3 Schutzgut Wasser

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
<p>1</p> <p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Der Standort befindet sich entsprechend der topographischen Karte M 1:10.000 bei ca. 109,0 m ü NN (Geländehöhe). Während der im Mai 2002 im Großraum Leipzig durchgeführten Stichtagsmessung wurde das Grundwasser zwischen 105,1 m ü NN und 105,3 m ü NN gemessen. Hierbei handelt es sich um mittlere Grundwasserstände. Die "Hydrogeologischen Karten" weisen die hydraulischen</p>	<p>Während der Bauphase für das Einkaufszentrum ist eine Absenkung des Grundwasserspiegels beabsichtigt. Das Grundwasser würde aber nur dann nachhaltig berührt, wenn für das Vorhaben weitere Untergeschosse als Tiefgaragen gebaut würden. Dies ist nicht geplant. Auf den vollständig zu versiegelnden Flächen im Planungsgebiet wird eine Versickerung von Niederschlagswasser und die Bildung von Grundwasser unmöglich. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche besteht die Möglichkeit zur Versickerung. Im Bereich der Unterbauung durch die Anlieferungszone wird eine Versickerung jedoch nur in begrenztem Umfang statt-</p>	<p>3</p> <p>Eine Bebauung unterhalb des 1. Untergeschosses ist nicht vorgesehen. Festsetzung der öffentlichen Grünfläche an der Richard-Wagner-Straße.</p>	<p>4</p> <p>Die Absenkung des Grundwassers während der Bauphase wird keine nachhaltigen Folgen auslösen. Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten.</p>

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“

<p>lisch verbundenen Grundwasserstockwerke GWL 1.1, GWL 1.5, GWL 1.8 (quartäre GWL) und GWL 5.0 (tertiärer GWL) aus.</p> <p>Hinweis: Die vorgenannten Angaben enthalten keine verbindlichen Festlegungen.</p> <p>Methodik: Auswertung des Landschaftsplans der Stadt Leipzig, Stellungnahme des Regierungspräsidiums Leipzig vom 10.03.08 und der Mitteilung des Amtes für Umweltschutz vom 24.04.08.</p>	finden können.		
--	----------------	--	--

5.3.4 Schutzgut Luft

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten		1	2	3	4									
<p>Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und insbesondere durch das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Tröndlinring sind Vorbelastungen der Luft vorhanden. Die unmittelbar neben dem Plangebiet befindliche Messstation „Leipzig Mitte“ weist für PM₁₀ (Feinstaub) folgende Werte auf.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Überschreitungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table> <p>(bis 01.04.08)</p>		Jahr	Überschreitungen	2005	75	2006	74	2007	37	2008	19	<p>Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung im Hinblick auf das Schutzgut Luft sind folgende Fragen zu klären.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lassen die vorhandenen Belastungen des Standorts mit Luftschadstoffen es zu, dass das Vorhaben wie geplant errichtet wird – insbesondere, dass ab dem 4. OG gewohnt wird und dass dort evtl. eine Kindertagesstätte eröffnet wird? Ist mit einer relevanten lufthygienischen Zusatzbelastung als Auswirkung des Vorhabens, insbesondere bezüglich Feinstaub (PM₁₀) und NO₂ im Plangebiet zu rechnen? <p>Das vorhabenbezogene lufthygienische Gutachten ermittelte im Ergebnis seiner flächendeckenden Unter-</p>	<p>Auf der Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse werden im Bebauungsplan festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maßnahmen zur Vermeidung von Luftschadstoff-Emissionen (textliche Festsetzung TF 5.5) Maßnahmen zur Ableitung der Luftschadstoffe (textliche Festsetzung TF 5.6) <p>Zur Vermeidung zusätzlicher Luftschadstoffbelastungen wird weiterhin festgesetzt, dass im Plangebiet nur solche festen Brennstoffe zum Einsatz kommen</p>	<p>Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)</p> <p>Durch das hohe Verkehrsaufkommen ist das Plangebiet erheblich mit Luftschadstoffen belastet. Die Zahl der Kraftfahrzeuge ist jedoch mit rund 50.000 Kfz pro 24 Std. auf dem Tröndlinring so hoch, dass die hinzutretenden PKW-Bewegungen zum und aus dem Parkhaus des Vorhabens die Belastung voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen werden. Dabei ist mit folgenden Maximalzahlen zurechnen: Maximale Zahl der Stellplätze im</p>
Jahr	Überschreitungen													
2005	75													
2006	74													
2007	37													
2008	19													

<p>(bis 01.04.08)</p> <p>Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die als Grenzwert definierten 35 Überschreitungstage deutlich überschritten werden. Laut Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig ist der Bereich Tröndlinring/Willy-Brandt-Platz ein PM_{10}-Belastungsschwerpunkt in der Stadt. Auch aus dem Städte-Vergleich des UBA geht hervor, dass die Station „Leipzig Mitte“ zu den PM_{10}-Hot-Spots in Deutschland zu zählen ist.</p> <p>Methodik:</p> <p>Auswertung des Luftreinhalteplans für die Stadt Leipzig. Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 19.03.08.</p> <p>Quelle der Tabelle: http://www.env-it.de/luftdaten/trsyear.fwd</p>	<p>suchung, dass im Bereich des Vorhabens keine Grenzwertüberschreitungen der Gesamtbelastung für NO_2 und PM_{10} zu erwarten sind. Folgende Detailaussagen wurden dabei gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Jahresmittelgrenzwert für PM_{10} von $40 \mu g/m^3$ wird im gesamten Untersuchungsgebiet auf der Straßenebene (1,5m) und auf der Wohnebene (18 m) eingehalten. ▪ Im Planfall 2010 werden am und auf dem geplanten Gebäudekomplex „Höfe am Brühl“ ebenfalls keine Grenzwertüberschreitungen für NO_2 und PM_{10} ermittelt. ▪ Außerhalb des Plangebietes – auf der nördlichen Seite des Tröndlinrings - wurden Grenzwertüberschreitungen berechnet: Der Jahresmittelgrenzwert von $40 \mu g NO_2/m^3$ für NO_2 wird mit $43 \mu g NO_2/m^3$ um 8% überschritten. Auch der Kurzzeitgrenzwert für NO_2 wird mit 22 Überschreitungen bei 18 zulässigen Überschreitungen von $200 \mu g/m^3$ (Stundenmittel) im Jahr nicht eingehalten. An gleicher Stelle wird der Kurzzeitgrenzwert für PM_{10} mit 45 Überschreitungen bei 35 zulässigen Überschreitungen von $50 \mu g/m^3$ (Tagesmittel) nicht eingehalten. Dabei bestätigt der Gutachter aber, dass diese Überschreitungen außerhalb des Plangebietes nicht aus der durch die „Höfe am Brühl“ verursachten Verkehrszunahme am Tröndlinring resultieren. <p>Hinsichtlich der Verträglichkeit der vorgesehenen Wohnnutzungen oberhalb der Stellplatzgeschosse wird gutachterlich ausgeführt, dass unter der Voraussetzung einer Entlüftung der Verkehrsemissionen der Parkdecks über Dach durch verschiedene Abluftkamine sowie durch eine untergeordnete Entlüftung über die Fassade der Stellplatzgeschosse keine Grenzwertüberschreitungen der Gesamtbelastung für NO_2 und PM_{10} ermittelbar sind. Die höchsten NO_2- und PM_{10}-Konzentrationen auf der Wohnebene liegen mit NO_2-Jahresmittelwerten von 26 bis $27 \mu g/m^3$ bzw. PM_{10}-Jahresmittelwerten von $26 \mu g/m^3$ deutlich unterhalb der Grenzwerte (erlaubt sind jeweils $40 \mu g/m^3$). Die durch das Entlüftungsregime</p>	<p>dürfen, die die folgenden Grenzwerte einhalten:</p> <p><i>Staub: bis maximal $50 mg/m^3$ Abgasvolumen (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe) – vgl. TF Nr. 6.1.</i></p>	<p>Parkhaus (nicht mehr als 840), multipliziert mit der Anzahl der Benutzungsvorgänge pro Tag (geschätzt fünf) = 4.200. Da zusammen mit dem Bau des Parkhauses ca. 100 -150 Stellplätze am Brühl aufgegeben werden, reduziert sich diese Zahl um $5 \times 150 = 750$. Danach kämen auf dem Tröndlinring ca. 3.450 Fahrzeugbewegungen dazu, wenn es sich sämtlich um Fahrzeuge handeln würde, die den Tröndlinring ohne das Ziel „Einkaufszentrum“ nicht benutzt hätten. Davon kann jedoch nicht ausgegangen werden. Wenigstens ein Drittel der Kunden wird den Tröndlinring nicht nur mit dem Ziel „Einkaufszentrum“ befahren. Die Mehrbelastung reduziert sich also auf $2/3$ von $3.450 = 2.277$. Das sind weniger als 5 % der vorhandenen Belastung von ca. 50.000 Fahrzeugen in 24 Stunden.</p>
---	---	--	---

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“

	verursachten NO ₂ -Zusatzbelastungen an Wohnungen betragen max. 4 µg/m ³ im Jahresmittel:	
--	---	--

5.3.5 Schutzgut Klima

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursachung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
<p style="text-align: center;">1</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der dicht bebauten Leipziger Innenstadt. Als Folge der hohen baulichen Dichte im Plangebiet selbst und in seinem Umfeld sind das Gebiet und seine Umgebung als ein intensiver städtischer Überwärmungsbereich (Innenstadtklima) anzusehen. Das Innenstadtklima verursacht eine starke bioklimatische Belastung. Die klimatische Situation im Plangebiet hat eine hohe Empfindlichkeit gegen eine Nutzungsintensivierung zur Folge.</p> <p>Das Plangebiet gehört zum vordringlichen klimatisch-lufthygienischen Sanierungsbereich. Es ist als Wärmeinsel mit einem mittleren bis starken Abkühlungsverhalten zu charakterisieren.</p> <p>Das nächst gelegene, größere Kaltluftgebiet ist das „Rosental“.</p> <p>Es verlaufen keine Luftleitbahnen in der Nähe des Plangebietes.</p> <p>Methodik: Auswertung des Landschaftsplans (vgl. Zielkonzept Klima/Luft), der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 19.03.2008 sowie der Stadtklimauntersuchung Leipzig (SPATEC Datenge-</p>	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Das Klein-Klima kann durch die Abluft aus der Klimatisierung der Gebäude beeinflusst werden. Die beiden Baublöcke des Vorhabens werden auch eine stärkere Riegelwirkung erzeugen als die bisherige Bebauung mit den drei Wohnscheiben.</p> <p>Diese Beeinflussungen spielen zwar im Rahmen der innerstädtischen Klima-Prozesse voraussichtlich keine nennenswerte eigenständige Rolle. Eine Verbesserung der klimatischen Situation ist jedoch nicht zu erwarten, da die Nutzungsintensivität im Plangebiet nicht reduziert werden kann. Damit stimmt die Planung nicht mit dem Umweltqualitätsziel „Abbau von Wärmeinseln“ überein.</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Folgende Festsetzungen, die der Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation dienen, werden getroffen:</p> <p>Zeichnertsch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Sicherung des Ringgrüns ▪ Festsetzung über das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen <p>Textlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbot der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe ▪ Festsetzungen über Bindungen für Bepflanzungen im Straßenraum und im 4. Obergeschoss des Gebäudekomplexes ▪ Festsetzung von Dachbegrünungen im 4. und 5. Obergeschoss. 	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Die Durchführung der Planung wirkt sich nur auf das lokale Kleinklima der direkten Umgebung aus. Eine Beeinflussung des Stadt-Klimas ist nicht zu erwarten. Die Durchführung der Planung verursacht nach dem derzeitigen Kenntnisstand also keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima. Allerdings finden auch keine Verbesserungen statt. Die Wärmeinsel „Innenstadt“ wird stabilisiert.</p>

winnung GmbH/Stadt Leipzig (1997): Stadtklimauntersuchung Leipzig mit Umland, Freiburg)

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
<p>1</p> <p>Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes zeichnet sich durch eine innenstadtypische, hohe bauliche Dichte aus. Das Plangebiet ist für den Landschaftsschutz im Sinne des Freiraumschutzes und für die Erholung nicht relevant.</p> <p>Methodik: Bestandsaufnahme durch den Planverfasser im März 2008, Auswertung des Landschaftsplans der Stadt Leipzig.</p>	<p>2</p> <p>Das Vorhaben trägt zur Aufwertung des innerstädtischen Erscheinungsbildes bei. Mit der Aufnahme der historischen Baufluchten und der überkommenen Traufhöhen wird den historischen Strukturen der Innenstadt Rechnung getragen. Die Wiederherstellung der Plauenschen Straße in ihrer historischen Parzelle ermöglicht die Gliederung des Plangebietes und seiner Bebauung in altstadtgerechte Bauabschnitte und die Entstehung von Sichtachsen zu anderen Kulturgütern der Innenstadt.</p> <p>Die Sicherung des begrünten Promenadenrings und die Gestaltung der Freiräume erhöhen die innerstädtische Siedlungs-/Aufenthaltsqualität.</p>	<p>3</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <p>Zeichnerisch</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von Baulinien entlang der historischen Baufluchten, ▪ Festsetzung der Plauenschen Straße in ihrer historischen Parzelle als öffentlich zugänglicher Fußgängerbereich, ▪ Festsetzung der Flächen des Promenadenrings als öffentliche Grünfläche, mit dem Hinweis auf eine potenzielle Verbreiterung der Grünfläche. <p>Textlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung von Bindungen über die Erhaltung von Pflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 7.1) ▪ Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen der zulässigen 	<p>4</p> <p>Die Durchführung der Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Allerdings beeinflusst das Vorhaben das Stadtbild nicht unerheblich, indem es zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und der Aufenthaltsqualität beiträgt.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Traufhöhen (Textliche Festsetzung Nr. 8.4 und 8.5) ▪ Festsetzung der minimalen und maximalen Höhen der Gebäudeoberkante (Textliche Festsetzung Nr. 2.1 – 2.3) ▪ Gestalterische Festsetzung zu den Fassadenabschnitten und zur Gestaltung der Erdschlossfassade (Textliche Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2) ▪ Festsetzung zum Schutz vor verunstaltenden Dachaufbauten (Textliche Festsetzung 8.6). 	
--	--	--	---	--

5.3.7 Schutzgut Mensch

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursachung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
<p>1</p> <p>Das Plangebiet diente in den letzten Jahrzehnten als innerstädtischer Wohnstandort, bebaut mit drei 10-geschossigen Plattenbauten. In Ergänzung der Wohnbauten gab es div. Wohnfolgeeinrichtungen, eine Kindertagesstätte und das ehemalige Kaufhaus „Konsument“. Als Folge der gesunkenen Nachfrage nach Geschosswohnungen an diesem Standort wurde ein Umgestaltungsprozess begonnen: Die mehrgeschossigen Wohnbauten sowie die Versorgungsgebäude wurden abgetragen.</p> <p>Das Plangebiet weist eine starke Lärmbelastung durch</p>	<p>2</p> <p>Die Planung führt zur Erweiterung des innerstädtischen Angebots an Einzelhandelsflächen zur Nahversorgung, an Wohnraum und an kultureller und sozialer Infrastruktur.</p> <p>Die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen ergänzt das Warenangebot im City-Bereich und stärkt seine Bedeutung als A-Zentrum. Der Wohnraum dient der Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten. Wohnraum wird insbesondere für gehobene Ansprüche geschaffen.</p> <p>Um die städtebauliche Verträglichkeit und die stadt-</p>	<p>3</p> <p>Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche ▪ Begrenzung der Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente 	<p>4</p> <p>Die bauliche Umgestaltung und Nachnutzung des Plangebietes erhöht die Gebrauchs- und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung erheblich. Innerstädtischer Wohnraum wird gesichert. Einer Monofunktionalität des Stadtzentrums wird vorgebeugt. Es ist von einer Verträglichkeit des Vorhabens mit der Zentrenstruktur der Stadt Leipzig und der</p>

hohes Verkehrsaufkommen – insbesondere auf dem Tröndlinring – auf. Die Lärmkarten der Stadt Leipzig weisen folgende Werte aus:

	Tag Pegel dB(A)	Nacht Pegel dB(A)
Tröndlinring	75 – 80	65 – 75
Richard-Wagner-Str.	65 – 75	60 – 70
Richard-Wagner-Platz	60 – 70	55 – 65
Brühl	45 – 55	40 – 55

Methodik:

Auswertung der Lärmkarten der Stadt Leipzig gemäß § 47 BImSchG (Ausdruck mit dem Stand vom 20.12.2005);

Auswertung der Schalltechnischen Untersuchung Akustik Office (2008): Lärmimmissionsprognose „Höfe am Brühl“. Stand 30.04.08.

strukturellen Auswirkungen des vorgesehenen Einkaufszentrums beurteilen zu können, wurde ein vorhabenspezifisches Einzelhandelsgutachten erarbeitet. Das Einzelhandelsgutachten kommt zu dem grundsätzlichen Ergebnis, dass der Planstandort für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums geeignet ist. Das Vorhaben kann prinzipiell zu einer Verbesserung der Versorgungsqualität in der Leipziger Innenstadt führen. Ungeachtet dessen wird festgestellt, dass das geplante Einkaufszentrum erhebliche Wettbewerbswirkungen und Umsatzverlagerungen innerhalb der Leipziger Innenstadt auslöst. Um negativen städtebaulichen und stadtstrukturellen Auswirkungen vorzubeugen, wird ein vorhabenspezifisches Nutzungskonzept vorgeschlagen, welches die Begrenzung der Verkaufsflächen verschiedener Warensortimente - bei einer maximalen Verkaufsfläche von 27.500m² - vorgibt.

Grundsätzlich können Auswirkungen auf das Schutzgut durch:

- Verkehrslärm,
 - Feinstaubkonzentrationen,
 - Lichtimmissionen von Werbeanlagen und parkenden PKW
- erfolgen.

Es wurde gutachterlich untersucht, welche Lärmbelastungen für das Vorhaben zu erwarten sind.

Weiterhin wurde gutachterlich geprüft, ob es durch den Kfz-Verkehr zu einer relevanten lufthygienischen Zusatzbelastung, insbesondere bezüglich Feinstaub (PM₁₀) und NO₂, im Plangebiet kommen kann.

Die Gutachten erbrachten folgende Ergebnisse:

1. Die vorhabenbezogene **Schalltechnische Untersuchung** kommt zu den nachfolgenden Ergebnissen und Schlussfolgerungen:
 - Die Verkehrslärmimmissionen durch den intensiven Kfz- und Straßenbahnverkehr führen an den nördlichen Gebäudefassaden der „Höfe am Brühl“ im 4. und 5. OG zu Tag-Beurteilungspegeln von 69 bis 71

2. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

- Festsetzung eines baulichen Schallschutzes vor Immissionen des Verkehrslärms (textliche Festsetzung 5.1)
- Festsetzung eines immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zum Schutz vor unzulässigen Schallimmissionen aus den oberirdischen Stellplatzgeschossen sowie für sonstige Schallquelle innerhalb des Vorhabens
- Festsetzung über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber den an das Vorhaben angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen (textliche Festsetzung 5.2)
- Festsetzung über die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm innerhalb des Vorhabens zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, vor unzulässigen Schallimmissionen (textliche Festsetzung 5.3)
- maximale Anzahl der zulässigen Stellplätze (textliche Festsetzung 1.10)
- Maßnahmen zur Vermeidung von Luftschadstoff-Emissionen (textliche Festsetzung 5.5)
- Festsetzung über die Ableitung von Luftschadstoffen

örtlichen Nahversorgungssituation auszugehen, da die gutachterlich ermittelten Sortimentsregelungen und die maximal zulässige Verkaufsfläche rechtsverbindlich festgesetzt werden.

Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit intensiv zu Wohn- und Handelszwecken genutzt. Es handelt sich um einen dichten, innerstädtischen Bereich. Es ist also bereits im Bestand eine gewisse Vorbelastung der Umgebung (z. B. durch Lärm, Verkehr, Emissionen) vorhanden.

Durch die Festsetzungen zum **Schallschutz und zur Vermeidung von Luftschadstoff-Belastungen** wird gewährleistet,

dass die in und in der Nähe des Vorhabens wohnende und arbeitende Bevölkerung nicht durch Lärmbelastungen und Luftschadstoffe beeinträchtigt wird.

	<p>dB(A) und zu Nacht-Beurteilungspegeln von 62 bis 64 dB(A). An der westlichen Fassade („Blechbüchse“) und an der östlichen Fassade (Am Hallischen Tor) liegen die Tag-Beurteilungspegel bei 63 bis 66 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel bei 56 bis 58 dB(A). Zum Schutz vor diesen Schallimmissionen des Verkehrslärms wird empfohlen, im B-Plan textliche Festsetzungen für bauakustische Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) für die zulässigen Nutzungen in den „Höfen am Brühl“ zu treffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Nutzung der geplanten Stellplatz-Geschosse im 2. und 3. OG mit 840 Stellplätzen würde ohne bauakustische Schallschutzmaßnahmen und bei freier, ungehinderter Schallabstrahlung über eine „offene“ Fassade zu einem unzulässigen Immissionskonflikt im Nacht-Beurteilungszeitraum (Beurteilung für die lauteste Stunde nach TA Lärm/1998) an den vorhandenen Gebäuden am Brühl und Am Hallischen Tor führen, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (45 dB(A)) um bis zu 3 dB(A) überschritten würden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass praktisch noch eine „Immissionsreserve“ für die derzeit noch nicht bestimmaren Immissionsanteile der technischen Gebäudeeinrichtungen bereitgehalten werden muss. Deshalb wurden für die weiteren Berechnungen bauakustische Schallschutzmaßnahmen (Deckenabsorption, Begrenzung der Öffnungsfläche auf ca. 20%) zugrunde gelegt, mit denen die abgestrahlte Schalleistung wirksam reduziert wird. In Richtung der Gebäude am Tröndlinring liegt kein Immissionskonflikt vor. Für den Tag-Beurteilungszeitraum werden die Immissionsrichtwerte an allen umliegenden Gebäuden eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Es wird empfohlen, im B-Plan eine textliche Festsetzung für eine maximal zulässige Schallabstrahlung in Form eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleis- 	<p>(textliche Festsetzung TF 5.6) Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem Licht (textliche Festsetzung 9.7).</p>	
--	---	--	--

	<p>tungspegels für die Fassaden der Parkdecks in Richtung Brühl und Am Hallischen Tor zu treffen.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Von der geplanten Spindel als Parkdeckzufahrt/Abfahrt vom Untergeschoss bis zum 3.OG würde an den im 4. und 5. OG zulässigen Wohnnutzen in den Höfen am Brühl im Bereich der Fassaden zur Plauensche Straße ein unzulässiger Immissionskonflikt auftreten, wenn eine freie Schallabstrahlung über die Fassade der Spindel möglich wäre. Es wird empfohlen, im B-Plan mit einer textlichen Festsetzung eine Schallabstrahlung der Spindel in Richtung der Fassaden zur Plauensche Straße auszuschließen. <p>Ein weiterer Regelungsbedarf wird gutachterlich nicht gesehen. Zwar wurde von der Ein-/Ausfahrt Am Hallischen Tor im Nacht-Beurteilungszeitraum (Beurteilung für die lauteste Stunde nach TA Lärm/1998) ein geringfügiger Immissionskonflikt an der West-Fassade des Gebäudes Richard-Wagner-Straße 10 verursacht: Bei einer Ausfahrt von 98 PKW in der Zeit von 22 bis 23 Uhr wird der Immissionsrichtwert um bis zu 2 dB(A) überschritten. Es wird empfohlen, diesen Konflikt in der Abwägung mit der bereits vorhandenen Verkehrslärmimmissionsituation des Tröndlinrings (Nacht-Beurteilungspegel 56-58 dB(A)) zu beurteilen, da praktisch gleichartige Lärmquellen (Fahrzeugverkehr) auftreten, die in der subjektiven Wahrnehmung kaum unterschieden werden können. Am weiter entfernt liegenden Hotel treten keine Immissionskonflikte auf.</p> <p>Eine Beurteilung der Schallemissions-/immissionsituation für die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung nicht möglich, da Detailplanungen noch nicht vorliegen. Es wird daher empfohlen, die Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit den vorgenannten Festsetzungen im B-Planverfahren die Anforderungen an den Lärm-Immissionsschutz unter Berücksichtigung aller Ziele der städtebaulichen Planung erfüllt werden</p>
--	--

	<p>können. Dabei geht der Gutachter davon aus, dass durch weitere Konkretisierungen in der Planung die aufgezeigten Konfliktpotenziale noch reduziert werden können, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ für die geplanten Wohnnutzungen im 4. und 5. OG der Höfe am Brühl durch geeignete Lage und Ausrichtung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume, durch die Zurücksetzung der Wohnnutzungen von der Außenfassade und weiter gestalterische Maßnahmen ▪ für die Schallemissionen der Parkdecks durch weitere Optimierung der Stellplatzanordnungen (Brühl-Seite / Tröndlinring-Seite) und der Fassadenausführung. <p>2. Nach Auswertung des lufthygienischen Gutachtens zum Vorhaben „Höfe am Brühl“ ist festzustellen, dass das Gutachten im Ergebnis keine Grenzwertüberschreitungen der Gesamtbelastung für NO₂ und PM₁₀ ermittelt hat. Dabei geht das Gutachten davon aus, dass die Entlüftung der Verkehrsemissionen der Parkdecks mehrheitlich über Dach durch verschiedene Abluftkamine und lediglich in einem untergeordneten Umfang über Öffnungen in der Fassade der Stellplatzgeschosse erfolgt. Die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen wurde damit gutachterlich für den Planfall nachgewiesen.</p> <p>Die im Gutachten ermittelten Grenzwertüberschreitungen der Schadstoffbelastungen für NO₂ und PM₁₀ beziehen sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nördliche Seite des Tröndlinrings). Die Gutachter bestätigen hierbei, dass diese Überschreitungen außerhalb des Plangebietes nicht aus der durch die „Höfe am Brühl“ verursachten Verkehrszunahme am Tröndlinring resultieren.</p>		
--	---	--	--

5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht)
--	---	---	--

und etwaiger Schwierigkeiten	bung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Beeinträchtigungen	die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
<p>Im Plangebiet befinden sich die nachfolgend benannten Kultur- und Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt in der historischen Altstadt von Leipzig, die als Denkmalbereich (§ 21 SächsDSchG) und Grabungsschutzgebiet (§ 22 SächsDSchG) ausgewiesen ist. 	<p>Grundsätzlich bleibt der denkmalgesetzlich begründete Schutzstatus der benannten Objekte unberührt.</p> <p>Die Durchführung der Planung berührt die Belange des Denkmalbereichs und des Grabungsschutzgebietes nicht nachteilig.</p>	<p>Handlungsbedarf außerhalb der Planung: Sämtliche Flächen, in denen Schachtarbeiten bzw. Bodeneingriffe vorgesehen sind, müssen vor Baubeginn archäologisch untersucht werden.</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet befindet sich zudem im Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns, der als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 SächsDSchG zu betrachten ist. Mit Bodenfunden ist zu rechnen (vgl. Kap. 6.3 Denkmalschutz). 	<p>Die Durchführung der Planung berührt die Belange des Kulturdenkmals nicht nachteilig.</p>	<p>Handlungsbedarf außerhalb der Planung: Im Boden befindliche Kulturgüter müssen vor Baubeginn fachgerecht freigelegt und dokumentiert werden. Ob und in welchem Umfang ggf. archäologische Sachzeugnisse (z.B. Teile der Stadtbefestigung) zu erhalten sind, wird nach deren Freilegung und qualifizierter Bewertung durch das Landesamt für Archäologie entschieden.</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Die gesamte Liegenschaft des Kaufhauses (Gebäude Richard-Wagner-Straße 20/Brühl 1-3) unterliegt dem baulichen Denkmalschutz nach § 2 SächsDSchG. 	<p>Nur die denkmalgeschützte Fassade bleibt auch nach der baulichen Umgestaltung des Kaufhausgebäudes erhalten.</p> <p>Hinweis: Zum Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen „Konsument“-Warenhauses bis auf die blechverkleidete Fassade hat das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen das gesetzlich erforderliche Einvernehmen erteilt. Zum Umfang der Erhaltung der Fassade wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Landesdirektion Leipzig (bis 07/08 Regierungspräsi-</p>	<p>Die denkmalgeschützte Fassade wird nachrichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>	<p>Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird bis auf die mit Metall verkleidete Fassade beseitigt und danach neu errichtet. Darin liegt ein nicht unerheblicher Eingriff.</p>

	<p>um Leipzig) eine Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vergleichsvertrag vom 10.07.2008) geschlossen.</p> <p>Die genannten Denkmale werden im Rahmen der Neubebauung nur noch bedingt Verwendung finden können.</p>		<p>Die benannten Objekte wurden vor Abbruch der Wohnbebauung geborgen. Sie werden z. T. im Stadtmuseum gezeigt. Z. T. sollen sie am geeigneten Ort wieder eingebaut werden.</p>	<p>Im Ergebnis: Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>
<p>Weitere Denkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans 45.5 sind bzw. waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neonwerbung (Richard-Wagner-Straße 12) ▪ Hauszeichen „Schwan“ (Richard-Wagner-Straße 12) ▪ Hauszeichen „Goldene Eule“ (Richard-Wagner-Straße 13) ▪ Hauszeichen „Goldene Sonne“ (Richard-Wagner-Straße 14) ▪ Richard-Wagner-Gedenktafel (Brühl 1-3). ▪ Der Promenadenring ist ein Kulturdenkmal der Garten- und Landschaftsgestaltung (§ 2 SächsDSchG). 	<p>Das Promenadengrün wird eine Umgestaltung in Übereinstimmung mit der denkmalpflegerischen Zielstellung erfahren. Die Unterbauung macht jedoch die einseitige Beseitigung von Bäumen, Rasen und Erdreich erforderlich.</p>	<p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen des Promenadenrings planungsrechtlich gesichert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit dem Hinweis auf eine potenzielle Verbreiterung. ▪ Festsetzung von Bindungen über die Erhaltung von Pflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 7.1). ▪ Pflicht zur Herstellung einer bepflanzbaren Bodenschicht auf der Decke der Unterbauung (Textliche Festsetzung Nr. 7.3) <p>Der Schutzstatus des Promenadenrings wird nachrichtlich in der Planzeichnung aufgeführt.</p>	<p>Die Rampen für die Zufahrt und die Ausfahrt in das Einkaufszentrum vom Tröndlinring aus greifen nicht unerheblich in das Promenadengrün ein. Der Eingriff lässt sich – auch durch Neupflanzungen im Plangebiet – nicht vollständig ausgleichen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterhin stand am Ort das Geburtshaus Richard Wagners. Davon sind jedoch keine baulichen Reste mehr vorhanden. ▪ Das Haus Plauensche Straße 1 war Wohn- 	<p>Der im Plangebiet liegende Geburtsort Richard Wagners wird durch Hinweise sichtbar gemacht werden.</p> <p>Der im Plangebiet liegende Aufenthaltsort Leos Jana-</p>			

ort/Aufenthaltsort des Komponisten Leos Janacek. Zeugnisse sind vor Ort nicht mehr sichtbar.	ceks wird durch Hinweise sichtbar gemacht werden.	
Methodik: Auswertung der Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 11.03.08 und des Kulturamtes vom 10.03.08. Weitere Angaben entnommen aus der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt (18.12.1991) und der Denkmalflegerischen Zielstellung Promenadenring (1993).		

5.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der benannten Schutzgüter

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes stehen in einem engen Zusammenhang miteinander. Sie bedingen sich bzw. beeinflussen sich in weiten Bereichen gegenseitig. Die Naturhaushaltsfunktionen sind – durch die erheblichen Vorbelastungen als Folge anthropogener Eingriffe – bereits im Vorfeld der Planung stark beeinträchtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen nicht wesentlich zur Verbesserung der Bedingungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes bei. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vermindern die Beeinträchtigungen in einem begrenzten Umfang.

5.3.10 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Inanspruchnahme der Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen. In Gebieten nach § 34 BauGB ist die Eigenart der näheren Umgebung der Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben. Im vorliegenden Fall entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Kerngebiet (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ergeben sich die zulässigen Nutzungsarten somit aus § 7 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind in Kerngebieten auch Einkaufszentren einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Parkhäuser zulässig. Eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze über die entsprechende Anwendung des § 15 BauNVO dürfte kaum möglich sein. Das Maß der baulichen Nutzung muss sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorgesehene nahezu vollständige Überbauung (GRZ = 1,0) und die Höhe der Gebäude entspricht den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen. Dementsprechend wären eine vollständige Versiegelung der Flächen im Plangebiet und eine fünfgeschossige Bebauung auch nach § 34 BauGB zulässig. Vor dem Hintergrund der rechtlichen Situation und dem hohen Verwertungs-

druck in der Leipziger Innenstadt ist davon auszugehen, dass auch ohne die Planung eine derart vollständige und massive Überbauung der Flächen zu erwarten wäre.

Dementsprechend ist für die Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung eine nahezu identische Entwicklung wie im Planfall zu erwarten. Infolge des hohen Versiegelungsgrads würde keine Verbesserung für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Wasser eintreten: Die natürliche Bodenbildung bliebe weiterhin stark eingeschränkt. Die Versickerung von Niederschlagswasser und die Bildung von Grundwasser wären nahezu unmöglich. Ebenfalls unverändert wären nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch die Altlastensituation sowie die bestehende Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Eine Reduzierung des hohen Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Immissionen ist auch bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Unberührt bliebe auch der Status der durch das Sächsische Denkmalschutzgesetz geschützten Objekte, da dieser unabhängig von der vorliegenden Planung gesichert ist.

Allerdings könnten sich für die Menschen bei Nichtdurchführung der Planung (d.h. ohne den die Bebauung ordnenden Bebauungsplan) nachteilige Entwicklungen einstellen: Eine gesteuerte Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen durch Begrenzung der Verkaufsflächen und bestimmter Sortimentsanteile wäre nicht in dem hier vorgesehenen Umfang möglich. Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstrukturen im Stadtzentrum könnten nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin wäre bei Nichtdurchführung der Planung nicht sichergestellt, dass die Plauenschen Straße, die das Stadtbild qualifiziert, im Zuge einer Neubebauung der Flächen wiederhergestellt wird.

5.3.11 (Vor-)Prüfung der Verträglichkeit mit umliegenden Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angaben der Gründe für die Auswahl

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden von der Stadt Leipzig als Planungsträger in mehreren Stufen geprüft:

Zunächst wurde erörtert, welche Entwicklungsalternativen für das Gebiet insgesamt in Frage kamen. Dies waren:

- Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz – also der 10-geschossigen Wohnbebauung – in ihrer ursprünglichen Form,
- Erhaltung der Substanz unter Weiterentwicklung der Baustrukturen und Veränderung von Nutzungen,
- Abriss und nachfolgende Neubebauung.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine überwiegende Wohnnutzung aus einer Vielzahl von Gründen, auch der Wirtschaftlichkeit, an diesem Standort nicht beibehalten werden konnte. Als Leitfunktion für den Bereich wurde eine Einzelhandelsnutzung abgeleitet. Dieses Konzept liegt auch dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde.

Zur Herausarbeitung einer bestmöglichen Einzelhandelsnutzung am Standort wurde sodann ein städtebaulicher Wettbewerbs für die Bebauung des Plangebietes ausgelobt. Daraus ging der nun verfolgte Entwurf als die beste Lösung hervor. Die Umweltsituation im Plangebiet wäre auch bei Verwirklichung einer anderen Plankonzeption nicht wesentlich verbessert worden.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Die nachfolgende Übersicht enthält Angaben zu den Maßnahmen zur Überwachung der voraussichtlich erheblich beeinflussten Schutzgüter.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen gemäß Tabelle 4.1.	Wie/Was soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Pflanzen: Eingriffe in das Promenadengrün am Tröndlinring	Die Dauerhaftigkeit der Wiederherstellung des Promenadengrüns einschließlich der Baumpflanzungen muss überwacht werden.	Stadt Leipzig	Vom zweiten Jahr nach der Bauabnahme an regelmäßig.
Schutzgut Luft / Klima: Feinstaub und Kleinklima	Die Schadstoffbelastung der Luft muss überwacht werden.	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)	Die Überwachung kann im Rahmen der laufenden Messungen – insbes. durch die Auswertung der Ergebnisse der Messstelle Leipzig-Mitte – erfolgen.
Schutzgut Menschen: Verkehrslärm	Die Verkehrslärmentwicklung muss beobachtet werden. Hierfür kann die fortlaufende Lärmkartierung	Stadt Leipzig (Verkehrslärm) Sächsisches Landesamt für Um-	Die Überwachung erfolgt im Rahmen der laufenden Fortschreibung der Lärmkartierung der

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen gemäß Tabelle 4.1.	Wie/Was soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Luftschadstoffe Kulturgüter: - Abriss des unter Denkmalschutz stehenden ehem. Kaufhauses „Konsument“ bis auf die mit Metall verkleidete Fassade - Eingriff in das Promenadengrün als Kulturdenkmal der Garten- und Landschaftsgestaltung	der Stadt Leipzig genutzt werden. Die Luftschadstoffe werden fortlaufend überwacht. Kontrolle der Erhaltung der Fassade. Siehe oben: Die Neuanpflanzungen im Bereich der Unterbauung müssen auf erfolgreiches Anwachsen überwacht werden.	welt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) (Luftschadstoffe) Landesamt für Denkmalpflege Stadt Leipzig i. V. m. dem Landesamt für Denkmalpflege des Landes Sachsen	Stadt Leipzig. Während der Bauarbeiten. Vom zweiten Jahr nach der Bauabnahme an regelmäßig.

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

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Nachnutzung einer vorhandenen Baufläche in der Leipziger Innenstadt planerisch geordnet, indem ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit mehreren Parkebenen und „Wohnen auf dem Dach“ festgesetzt wird. Die bisher nach § 34 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Vorhaben wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung: Interessen der Leipziger Bevölkerung, Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht. Nicht nur unerhebliche Auswirkungen sind durch den Abriss des denkmalgeschützten ehem. Kaufhauses „Konsument“ bis auf die metallverkleidete Fassade und durch Eingriffe in das Gartendenkmal „Promenadenring“ zu erwarten. Schädlichen Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben wird durch textliche Festsetzungen entgegengewirkt. Die

Emission von Lärm, Licht und Luftschadstoffen aus dem Vorhaben heraus wird ebenfalls durch textliche Festsetzungen begrenzt. Deren Einhaltung soll auch langfristig überwacht werden.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan 2003

Der Landesentwicklungsplan 2003 (LEP 2003) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung des Freistaates Sachsen dar⁵. Der Landesentwicklungsplan enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Ziele des Landesentwicklungsplans sind verbindliche Vorgaben, die von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten sind.

Die nachfolgend benannten Ziele sind für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung:

- *Ziel 2.2.1: Die Stadt Leipzig ist Bestandteil der Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“.*
- *Ziel 2.3.5: Die Stadt Leipzig ist Oberzentrum und übernimmt damit oberzentrale Funktionen.*
Als Oberzentrum hat die Stadt Leipzig für ihren Verflechtungsbereich die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen gebündelt und in zumutbarer Entfernung sicherzustellen. Nach Karte 2 des LEP 2003 umfasst der Oberbereich der Stadt Leipzig neben der Stadt Leipzig selbst die Landkreise Delitzsch, Torgau-Oschatz, den Muldentalkreis, den Landkreis Leipziger Land und den Landkreis Döbeln. Per 30. Juni 2007 lebten 1.069.971 Einwohner im Oberbereich der Stadt Leipzig.

Gemeinsam mit den Mittelzentren nach 2.3.7 des LEP 2003 soll die Stadt Leipzig vorrangig die Entwicklungsfunktionen für den jeweiligen räumlichen Wirkungsbereich ausbauen. Entwicklungsfunktionen des Oberzentrums Leipzig sind dabei u. a. das Hinauswirken als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissens- und Verkehrszentrum über den Freistaat Sachsen hinaus und die Funktion der Stadt Leipzig als Wirtschafts- und Innovationszentrum der Planungsregion Westsachsen.

Die Mittelzentren sind demgegenüber, gemäß dem hierarchischen Zentrale-Orte-System des Freistaates Sachsen, als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentren zu profilieren.

Die genannten Funktionszuordnungen sowie die Zuordnung der räumlichen Wirkungsbereiche des Oberzentrums und der Mittelzentren sind auch wertungsrelevant für die Bebauungsplanung „Höfe am Brühl“. Etwaige Zielkonflikte sind durch die Planung zu minimieren.

- *Ziel 5.1.5: Brachliegende und brachfallende Bauflächen sind zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.*
- *Ziel 6.2.1: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren (einschließlich Factory Outlet Center) und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie*

⁵ LEP 2003 gem. § 7 Abs. 4 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPiG) bekannt gemacht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 19/2003 vom 31. Dezember 2003.

sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) sind nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage, zulässig.

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums in einem Geschäfts- und Wohnhaus am Brühl im Oberzentrum Leipzig steht in Übereinstimmung mit dem landesplanerischen Gebot der Bindung großflächigen Einzelhandels an die Zentralen Orte der oberen und mittleren Stufe. Auch ist der Mikrostandort - südlich der Richard-Wagner-Straße und 350 m nördlich des Marktplatzes und des Alten Rathauses der Stadt Leipzig - städtebaulich integriert.

- *Ziel 6.2.3 (Kongruenzgebot): Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Benachbarte Zentrale Orte sollen ihre Planungen untereinander abstimmen.*
- *Ziel 6.2.4 (Beeinträchtigungsverbot): Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung nicht substantziell beeinträchtigen.*

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die benachbarten Orte mit zentralen Funktionen wurden die betroffenen Zentralen Orte im Rahmen der gemeindenachbarlichen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt. Es wurden keine Einwendungen erhoben. Gemäß den gutachterlichen Ergebnissen sind substantzielle Beeinträchtigungen nicht zu erwarten⁶.

Die raumordnerische Prüfung des Bebauungsplanentwurfs durch die Landesdirektion Leipzig kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Ansiedlung des multifunktionalen Wohn- und Geschäftszentrums am Standort Brühl ist mit der oberzentralen Funktion der Stadt Leipzig vereinbar.

Die oberzentrale Funktion der Stadt Leipzig nach Ziel 2.3.5 des LEP 2003 und ihre Zugehörigkeit zur Europäischen Metropolregion „Sachsendreieck“ nach Ziel 2.2.1 des LEP 2003 rechtfertigen aus raumordnerischer Sicht die Ausweisung eines Wohn- und Geschäftszentrums mit überregionaler Wirkung, welche im Wesentlichen durch das geplante Einkaufszentrum von maximal 27.500 m² Verkaufsfläche verursacht werden. Als Oberzentrum hat die Stadt Leipzig für ihren Verflechtungsbereich (Oberbereich) die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen gebündelt und in zumutbarer Entfernung sicherzustellen und kann sich dazu auch der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, also eines großflächigen Einkaufszentrums bedienen. Nach Ziel 6.2.1 des LEP 2003 sind im Freistaat Sachsen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren (einschließlich Factory-Outlet-Center) und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Ein Verstoß gegen das landesplanerische Konzentrationsgebot nach LEP 2003 Ziel 6.2.1 besteht somit bei der Stadt Leipzig nicht. Ebenso kann ein Widerspruch zum landesplanerischen Integrationsgebot (ebenso LEP 2003 Ziel 6.2.1) ausgeschlossen werden. Großflächiger Einzelhandel mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ist danach nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ befindet sich inmitten der Stadt Leipzig innerhalb des sogenannten Promenadenrings der Altstadt und fungiert als nordwestlicher Eingang in das historische Stadtzentrum von Leipzig. Im Stadtentwicklungsplan Zentren der Stadt Leipzig aus dem Jahr

⁶ Vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Auswirkungsanalyse für das geplante Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ in der Stadt Leipzig. Teil 2: Raumordnerische Auswirkungen. Stand August 2008.

findet sich inmitten der Stadt Leipzig innerhalb des sogenannten Promenadenrings der Altstadt und fungiert als nordwestlicher Eingang in das historische Stadtzentrum von Leipzig. Im Stadtentwicklungsplan Zentren der Stadt Leipzig aus dem Jahr 1999 und in seiner Fortschreibung 2008 ist das Plangebiet Bestandteil des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches „A-Zentrum City (einschließlich Hauptbahnhof)“.⁷

6.1.2 Regionalplan Westsachsen

Im Regionalplan Westsachsen (in Kraft seit 25.07.2008) ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt. Leipzig ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen (Ziel II. 1.4.10.1). Gemäß dem Leitbild zur nachhaltigen Ordnung und Entwicklung der Region ist das Oberzentrum Leipzig als „Leuchtturm“ mit überregionaler Ausstrahlung zu stärken. Die Stadt Leipzig soll u. a. als internationale Handels- und Dienstleistungsmetropole entwickelt werden (G 2.1.6). Gemäß Ziel Z 6.2.2 sind die Innenstädte und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auch auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten soll in städtebaulich integrierter Lage innerhalb der Mittel- und Oberzentren erfolgen (Z 6.2.4).

Die Funktion der Stadt Leipzig als landesweit bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus ist u. a. durch die Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt zu stärken (Ziel Z 8.2.1).

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt, denn der Flächennutzungsplan eröffnet mit der Darstellung der betreffenden Fläche als Kerngebiet auch und gerade die Errichtung eines Einkaufszentrums. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Ringgrün ist ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

6.1.4 Landschaftsplan

siehe Umweltbericht

6.1.5 Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplans 45.5 befinden sich die nachfolgend benannten Bebauungspläne (in Aufstellung oder als Satzung beschlossen):

- Bebauungsplan Nr. 11 „Innere Ostvorstadt“ (Aufstellungsbeschluss)
- Bebauungsplan Nr. 16 „City-Süd“ (Aufstellungsbeschluss)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 16.1 „Nonnenmühlgasse“
- Bebauungsplan Nr. 24 „City-Nord“ (Aufstellungsbeschluss)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 45.3 „Unbebautes Areal am Thomaskirchhof“
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 45.4 „Museumsquartier“
- Bebauungsplan Nr. 45.6 „Nutzungsarten im Stadtzentrum“ (Aufstellungsbeschluss)
- Bebauungsplan Nr. 46 „Rudolphstraße“ (Aufstellungsbeschluss)
- Bebauungsplan Nr. 66 „Seeburgviertel“ (Aufstellungsbeschluss)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 112.1 „Dittrichring - östlicher Teilbereich“

⁷ Vgl. Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig vom 22.08.2008.

City-Tunnel Leipzig⁸. Die Grenze des Planfeststellungsbereichs ist nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen im Geltungsbereich sind bislang als so genannter „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes bildet daher den Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben. Im vorliegenden Fall entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Kerngebiet (MK) nach § 7 Baunutzungsverordnung. Gemäß § 34 Abs.2 BauGB entsprechen die zulässigen Nutzungsarten somit § 7 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung muss sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128 /99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt – die Konzentration der Versorgungsfunktionen auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und damit für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sind.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 63 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

Infolge der Änderung des Baugesetzbuchs und der aktuellen Rechtsprechung war es erforderlich, die Beschlusspunkte 2.2 und 2.3 zum STEP „Zentren“ bereits jetzt im Rahmen seiner Fortschreibung aufzuheben (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007). Weiter wurde beschlossen, dass die im Ziel der Fortschreibung des STEP „Zentren“ bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse und Zielstellungen jeweils zu berücksichtigen sind. Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP „Zentren“ aktualisiert und ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses.

Im Mittelpunkt der Zentrenentwicklung steht – sowohl für den Versorgungsraum Mitte als auch für die Gesamtstadt – das A-Zentrum mit der City einschließlich des Hauptbahnhofs. Die Konsolidierung des in den letzten Jahren entstandenen hochwertigen und attraktiven Einzelhandelsbesatzes gehört hier zu den wichtigsten Zielstellungen. Multifunktional genutzte und städtebaulich anspruchsvolle Ergänzungen in exponierten Zugangsbereichen der City sollen

⁸ Eisenbahn Bundesamt. Planfeststellungsbeschluss vom 19.05.2000 AZ 52130 Paä 1/149/03. 1. Planänderung vom 05.01.04.

hier zur weiteren Profilierung beitragen. Das Zentrum umfasst den gesamten Bereich innerhalb des Cityrings sowie den Hauptbahnhof. Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den genannten Zielstellungen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

Der Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ trifft keine auf das Plangebiet räumlich bezogenen Aussagen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

Der Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ enthält keine Aussagen für das Plangebiet.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“

Der Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“ formuliert für das gesamte Stadtgebiet übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs und zur Gestaltung des öffentlichen Raumes in Leipzig. Die von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossenen Planungsgrundsätze und Leitlinien sind als integrative Planungsgrundlagen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Für das vorliegende Planungsverfahren sind die nachfolgenden Planungsgrundsätze des Stadtentwicklungsplans von Belang:⁹

- (a) Attraktivität Leipzigs als Wirtschaftsstandort verbessern
- (c) Stadt- und umweltverträgliche Organisation des Verkehrs fördern
- (d) Öffentlichen Raum als Gestaltungsaufgabe begreifen
- (i) Rahmenbedingungen für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestalten
- (k) unnötige Verkehrsbewegungen vermeiden, indem zielführende Leiteinrichtungen zu entwickeln sind und nahe gelegene Parkmöglichkeiten berücksichtigt werden
- (l) Entlastung der Leipziger Innenstadt vom motorisierten Individualverkehr – gemäß der „Konzeption autoarme Innenstadt“.

Das Vorhaben berücksichtigt vor allem die Planungsgrundsätze zu a), d) und i); ob die Bereitstellung einer hohen Anzahl von zusätzlichen Stellplätzen am Innenstadtrand mit den Zielstellungen des Stadtentwicklungsplans „Öffentlicher Raum und Verkehr“ zu vereinbaren ist, wird unterschiedlich beurteilt.

Weiterhin zu berücksichtigen sind insbesondere die Leitlinien zu den Themen Fußgänger- und Radverkehr sowie zum öffentlichen Raum. Zur Förderung des Fußgänger- und des Radverkehrs ist die Sicherung ausreichend breiter Geh- und Fahrradwege sowie eine sichere Gestaltung der Querungssituation mit Straßen von Bedeutung.¹⁰ Zur Verbesserung der Orientierung im öffentlichen Raum sind Blickbeziehungen zu Achsen und Merkzeichen zu erhalten und zu fördern¹¹.

⁹ Stadt Leipzig (2004): Stadtentwicklungsplan. Verkehr und Öffentlicher Raum. S. 31 und S.34. Angaben zum Maß der Geh- und Radwege siehe S. 52f.

¹⁰ Stadt Leipzig (2004): Stadtentwicklungsplan. Verkehr und Öffentlicher Raum. S. 6.

¹¹ Stadt Leipzig (2004): Stadtentwicklungsplan. Verkehr und Öffentlicher Raum. S. 50.

Der westlich vom Plangebiet liegende Kreuzungsbereich Jahnalle/Goerdelerring/Tröndlinring ist als Aufgabenschwerpunkt der Straßenraumgestaltung schematisch dargestellt.¹²

6.2.5 Radverkehrskonzeption

Die Radverkehrskonzeption des Freistaates Sachsen (2005) enthält die politische Zielstellung des Freistaates Sachsen zur umfassenden Förderung des Radverkehrs im Alltag und in der Freizeit im Rahmen einer integrierten Verkehrspolitik. Grundsätzliches Anliegen ist, den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehr zu steigern. Eine zentrale Aufgabe der Kommunen ist es, zum Ausbau des Radwegenetzes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beizutragen. Der Radverkehr wird vom Vorhaben nicht gestört.

6.2.6 Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Die Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) vom 03.04.2008 hat zum Ziel, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in seiner Ansiedlung zu steuern, um nachteilige Wirkungen auf die Innenstädte und die Nahversorgung der Wohnbevölkerung zu verhindern.

Durch die Ansiedlung, Änderung oder Erweiterung von Einkaufszentren sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Handelsbetrieben sollen substanzielle Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder der verbrauchernahen Versorgung vermieden werden. Das Vorhaben entspricht diesen Anforderungen.

6.2.7 Folgelastenvertrag

Die Mehrheit der Flächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum eines einzelnen Grundeigentümers. Dieser ist als Vorhabenträger bereit, die Folgekosten der Entwicklung des Plangebietes zu übernehmen. Folgekosten ergeben sich insbesondere durch die Herstellung von Zu- und Abfahrtsrampen vom Tröndlinring aus. Auch in der Straße „Am Hallischen Tor“ wird ein Umbau wegen der Änderung der Verkehrsflüsse erforderlich. Es ist vorgesehen, zu diesem Zweck noch einen gesonderten Vertrag abzuschließen.

6.3 Denkmalschutz

Die historische Altstadt von Leipzig ist als Denkmalbereich (§ 21 SächsDSchG) und Grabungsschutzgebiet (§ 22 SächsDSchG) ausgewiesen.¹³

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns, an einer seit dem Mittelalter für den Handel wichtigsten Straßen Leipzigs. Der Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 SächsDSchG zu betrachten. Trotz vielfältiger moderner Umgestaltungen ist nach den bislang in Leipzig durchgeführten umfangreichen archäologischen Untersuchungen davon auszugehen, dass sich auch in den Kellern der Vorkriegsbebauung Reste mittelalterlicher Vorgängerbauten erhalten haben. In den nicht unterkellerten Flächen hingegen sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Ver- und

¹² Stadt Leipzig (2004): Stadtentwicklungsplan. Verkehr und Öffentlicher Raum. S. 58.

¹³ § 2 Örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (Leipziger Amts-Blatt Nr. 1 vom 11.01.1993).

Entsorgungsinfrastrukturen der Haushalte zu vermuten. Im Norden und Westen des Plangebietes ist zudem mit Relikten der ehemaligen Stadtmauer sowie des Hallischen Tores zu rechnen.¹⁴

Die gesamte Liegenschaft des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ (Gebäude Richard-Wagner-Straße 20/Brühl 1-3) unterliegt dem baulichen Denkmalschutz nach § 2 SächsDSchG. In Abwägung aller Belange ist es möglich, auf das konstruktive Innenleben des historischen Warenhauses bei Erhaltung der äußeren Hülle zu verzichten. Das Landesamt für Denkmalpflege hat für diese Lösung das gesetzlich geforderte Einvernehmen erteilt. Der denkmalrechtliche Schutz der Fassade bleibt somit bestehen. Zum Umfang der Erhaltung der Fassade wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Landesdirektion Leipzig (bis 07/08 Regierungspräsidium Leipzig) eine Vereinbarung (öffentlich-rechtlicher Vergleichsvertrag vom 10.07.2008) geschlossen.

Die denkmalgeschützte Fassade wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Umweltbericht zum Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

6.3.1 Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung „Promenadenring Leipzig“

Die Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung „Promenadenring Leipzig“ umfasst ein denkmalpflegerisches Leitkonzept zur Wiederherstellung des historischen Promenadenrings. Anliegen ist es, die denkmalgeschützte Substanz vor weiteren Eingriffen zu bewahren und perspektivisch die ehemals zum Ring gehörenden Flächen zurückzugewinnen.¹⁵ Überschneidungen des Plangebietes mit dem historischen Promenadenring bestehen entlang des nördlichen Plangebietes auf den Flächen zwischen der Richard-Wagner-Straße und dem Tröndlinring.

Die gartendenkmalpflegerische Wiederherstellung des im Plangebiet gelegenen Ringabschnitts (Tröndlinring/ehem. Standort Altes Theater und Augustusplatz) wird vom denkmalpflegerischen Leitkonzept nur mit Einschränkungen vorgesehen, da ein Straßenrückbau zugunsten des Grüns auch langfristig nicht abzusehen ist.

6.3.2 Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum – Historische Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 45.5 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Leipziger Stadtzentrum.¹⁶ Die Gestaltungssatzung beinhaltet örtliche Bauvorschriften für die historische Altstadt von Leipzig. Insbesondere die nachfolgenden Anforderungen der Gestaltungssatzung an die städtebaulichen Strukturen sind von Bedeutung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren:

- Erhaltung und Wiederherstellung der historischen städtebaulichen Situation,
- Anstreben der historischen Baufluchten als Baugrenze,
- Wiederherstellung der Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Bebauung durch Bezugnahme der Neubauten auf die vorhandene historische Bebauung,
- Weiterentwicklung des Stadtzentrums als intensiv genutzter Funktionsorganismus,
- Anpassung von Trauf- und Gesimshöhen an die umliegende Bausubstanz bei Neubebauung sowie

¹⁴ Vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie vom 11.03.08.

¹⁵ Franz, Kathrin (1993): Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung „Promenadenring Leipzig“. Leipzig, S. 41.

¹⁶ Örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung). Beschluss Nr. 381/91 in der Ratsversammlung vom 18.12.1991 (veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 1 vom 11.01.1993).

- Erhaltung und Qualifizierung des Promenadenrings als öffentlicher Grünbereich.

Die örtlichen Bauvorschriften für das Leipziger Stadtzentrum wurden bei der Konzeption des Plans beachtet. Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren durchzusetzen.

6.3.3 Erhaltungssatzung für das Gebiet „Leipzig-Innenstadt“

Das Plangebiet des Bebauungsplans 45.5 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Gebiet „Leipzig-Innenstadt“.¹⁷

Die Erhaltungssatzung stellt für das historische Stadtzentrum eine Ergänzung der in § 2 der Gestaltungssatzung¹⁸ niedergelegten allgemeinen Vorschriften zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes und Stadtgrundrisses dar. Gemäß den Erhaltungszielen der Satzung sind die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ergänzende neue Vorhaben müssen sich in die schutzwürdigen Strukturen einfügen. Denkmalgeschützte Bausubstanz ist im Hinblick auf ihre Bedeutung für den Charakter der Innenstadt zu erhalten. Das Vorhaben entspricht diesen Grundsätzen.

6.4 Weitere Beschlüsse

Die nachfolgend benannten Beschlüsse der Ratsversammlung bilden weitere Grundlagen des Bebauungsplans:

- Beschluss-Nr. RBIV-779/06 der Ratsversammlung vom 13.12.2006 „Städtebaulich-architektonische und funktionelle Neuordnung des Areals Brühl/Richard-Wagner-Straße - Sachstandsbericht“
- Beschluss-Nr. RBIV-804/07 der Ratsversammlung vom 07.02.2007 „Städtebaulich-architektonische und funktionelle Neuordnung des Areals Brühl/Richard-Wagner-Straße“
- Beschluss-Nr. RBIV-806/07 der Ratsversammlung vom 07.02.2007 „Verkauf von Teilflächen am Brühl und Vergabe von Dienstbarkeiten am Brühl/Richard-Wagner-Straße“
- Beschluss-Nr. RBIV-849/07 der Ratsversammlung vom 18.04.2007 „Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und der mfi Gesellschaft für Gewerbeimmobilien mbH & Co. Leipzig-Arkaden KG über die Durchführung eines Architektenwettbewerbes für das Areal Brühl/Richard-Wagner-Straße“
- Beschluss-Nr. RBIV-1083/07 der Ratsversammlung vom 12.12.2007 „Neubebauung Brühl/Richard-Wagner-Straße“.

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

7.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 109,3 m über NN. Die maximale Höhe beläuft sich auf 109,8 m über NN; diese maximale Höhe liegt im südöstlichen Plangebiet.

¹⁷ Erhaltungssatzung für das Gebiet Leipzig-Innenstadt. Beschluss RV Nr. III-848/01 vom 17.10.2001. Veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 1 vom 12.01.2002.

¹⁸ Örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung). Beschluss Nr. 381/91 in der Ratsversammlung vom 18.12.1991 (veröffentlicht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 1 vom 11.01.1993).

Über die im Umweltbericht genannten Aussagen zum Boden hinaus liegen keine Kenntnisse über die Baugrundverhältnisse vor.

7.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist gegenwärtig überwiegend als Brachfläche zu einzuordnen. Die aus den 1960er Jahren stammende Wohnbebauung mit ergänzenden Versorgungseinrichtungen wurde abgeräumt, sodass ca. drei Viertel der Flächen brach liegen. Lediglich im westlichen Plangebiet ist das denkmalgeschützte Kaufhaus „Konsument“ mit einem ebenfalls aus den 1960er Jahren stammenden Erweiterungsgebäude noch erhalten. Sowohl das Kaufhausgebäude als auch der Erweiterungsanbau stehen leer. Im östlichen Plangebiet befinden sich derzeit in untergeordnetem Umfang Stellplätze.

7.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohnungen mehr.

7.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die beräumten, privaten Flächen im Plangebiet sind nicht als öffentliche Freiflächen nutzbar. Auf diesen Flächen waren bis zum Beginn der archäologischen Grabungen Mitte 2008 lediglich im östlichen Teilbereich als Parkplatz-Randbepflanzung von ca. 550 m² wenige Einzelbäume und Sträucher mit erheblichen Stammschäden zu finden (Linde, Hänge-Birke, Zier-Pflaume, Forsythie, Zierquitte und Mahonie). Auf der kürzlich beräumten Fläche findet sich vereinzelter Anflug von Ruderalvegetation.

Entlang der Richard-Wagner-Straße verläuft ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener öffentlicher Grünstreifen. Diese Grünfläche gehört zum „grünen Promenadenring“, der den Leipziger Stadtkern umschließt. Weiterhin befinden sich auf dem Gehweg der Richard-Wagner-Straße Pflanzbeete und die innere Baumreihe des Promenadengrüns. Auf dem Gehweg am Brühl befinden sich einige Pflanzbeete und Beton-Pflanzschalen mit Ziersträuchern (Feuerdorn, Coto-neaster). Die Richard-Wagner-Straße wird derzeit überwiegend als Fuß- und Radwegverbindung genutzt, wegen der geringen Aufenthaltsqualität und dem vom Tröndlinring ausgehenden Lärm jedoch nicht zum Verweilen von Menschen.

7.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

7.6 Technische Infrastruktur

7.6.1 Verkehrsinfrastruktur

7.6.1.1 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Haltestelle Goedelerring, die mit zehn Straßenbahnlinien und einer Belegung von über 13.000 Fahrgästen am Tag nach dem Hauptbahnhof den zweitgrößten ÖPNV-Knoten im Netz der Stadt Leipzig darstellt. Der Leipziger Hauptbahnhof befindet sich zudem in fußläufiger Erreichbarkeit.

7.6.1.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Richard-Wagner-Straße, den Tröndlinring, die Straße Am Hallischen Tor und die Straße Brühl. Der Tröndlinring ist sechsspurig mit einer mittigen Straßenbahnführung ausgebaut. Die das Plangebiet tangierenden Kreuzungsbereiche Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee/Goerderlerring (B 87)/Tröndlinring und Tröndlinring/Gerberstraße (Führung der B6/B2) sind als signalisierte Vollknoten ausgebaut.

Die das Plangebiet begrenzenden Straßenverkehrsflächen sind als Bestandteile des städtischen Straßennetzes gewidmet. Eine Ausnahme hiervon stellt die Richard-Wagner-Straße dar. Diese ist als Fußgängerzone gewidmet¹⁹. Tatsächlich aber ist die Richard-Wagner-Straße derzeit durch Beschilderung als Radfahrstraße ausgewiesen.

Ein inneres Erschließungssystem besteht im Plangebiet nicht.

7.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch periphere Leitungen erschlossen. Im Zuge der Abbruchmaßnahmen der letzten Bebauung wurden Leitungsanschlüsse getrennt und Rückbauten durchgeführt.

Der Zustand der an das Plangebiet angrenzenden Anlagen ist nicht bekannt, daher kann die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Verbesserung der technischen Infrastruktur nicht ausgeschlossen werden.

7.6.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung

Das Plangebiet wird von den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH ver- und entsorgt. Im Bereich der das Plangebiet begrenzenden Straßen befinden sich Trink- und Abwasserleitungen. Mischwasserkanäle befinden sich im Brühl und in der Richard-Wagner-Straße.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann, ausgehend von der Trinkwasserleitung DN 300 GGG Brühl bzw. der umzuverlegenden TWL DN 200/ 150 Richard-Wagner-Straße, erfolgen. Nach Angaben des Versorgungsträgers gibt es im Bereich der geplanten Zufahrten (Rampen) in der Richard-Wagner-Straße Überschneidungen mit der Trinkwasserleitung DN 200/150 AZ bzw. der Abwasserleitung DN 450/400/350. Die Trinkwasserleitung ist aus dem Baufeld heraus in nördlicher Richtung umzuverlegen. Hierzu bedarf es der Abstimmung zwischen der Stadt Leipzig und dem Versorgungsträger.

Bei den in der Richard-Wagner-Straße liegenden Abwasserleitungen handelt es sich weitestgehend um Anlagen, die der Abwasserableitung der Grundstücke Richard-Wagner-Straße 12-14 sowie der Straßenentwässerung dienen.

Nach den Angaben des Versorgungsträgers sind zusätzliche Regenwasseranbindungen bzw. -einleitungen in den Mischwassersammler 1500/1250 Brühl auf Grund der hydraulischen Auslastung des Sammlers nicht möglich²⁰.

Vor Abbruch der letzten Wohnbebauung wurden die Grundstücksanschlüsse getrennt und/oder zurückgebaut. Für die Grundstücksentwässerung ist eine fachlich abgesicherte Neuplanung der

¹⁹ Vgl. mfi (2007): Projekt Brühl – Leipzig. Auslobung. Einstufiger Realisierungswettbewerb in zwei Bearbeitungsphasen nach GRW 95 (Unterlagen zur Auslobung). S. 12.

²⁰ Stellungnahme der KWL GmbH vom 14.08.08.

Abwassersysteme vorzunehmen. Hierbei ist u. a. die Trassierung des Leitungssystems in der Richard-Wagner-Straße neu zu planen.

Für die Neuordnung der wasserwirtschaftlichen Erschließung ist ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und den Kommunalen Wasserwerken Leipzig GmbH abzuschließen. Die Erschließungskosten sind vom Vorhabenträger im vollen Umfang zu übernehmen.²¹

7.6.2.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung im Plangebiet besteht derzeit nicht.

Nach den Darstellungen des Beiplans 36 zum Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Stand Juni 1994) verläuft eine Niederdruckhauptleitung DN 500-DN 900 entlang der Straße Am Hallischen Tor. Ein Anschluss über die benannten Gasleitungen ist nach Angaben des Versorgungsträgers nicht mehr möglich, da die im Bereich vorhandenen Gasleitungen mittlerweile außer Betrieb genommen und teilweise getrennt wurden.²²

7.6.2.3 Fernwärme- und Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird von der Stadtwerke Leipzig GmbH mit Elektroenergie versorgt. Es befindet sich versorgungstechnisch im vorrangig fernwärmeversorgten Gebiet. Nach Angaben des Versorgungsträgers besteht die Möglichkeit, das Fernwärme- und Stromversorgungsnetz entsprechend dem erforderlichen Leistungsbedarf auszubauen bzw. zu erweitern.²³

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Stadtbeleuchtungsanlagen, einschließlich Koordinierungskabel in Rechtsträgerschaft der Stadt Leipzig, Verkehrs- und Tiefbauamt.

7.6.2.4 Telekommunikation

Im Plangebiet sind Anlagen von Telekommunikationsunternehmen vorhanden.

7.7 Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Promenadenrings. Das Plangebiet bildet den nordwestlichen Eingangsbereich in den alten Stadtkern Leipzigs. Als Folge dieser integrierten „Randlage“ grenzen an das Gebiet zwei unterschiedliche städtebauliche Situationen an: Südlich folgen die historischen Strukturen der Leipziger City mit Blick auf das Alte Rathaus und das neue Museumsquartier. Die Bebauungsstruktur ist mehrheitlich geschlossen und erscheint in seiner historischen Kontur. Nördlich des Plangebietes hingegen dominiert insbesondere der ausgedehnte Verkehrsraum des Tröndlinrings mit den berührten Kreuzungsbereichen das städtebauliche Erscheinungsbild. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind das imposante Gebäude des Leipziger Hauptbahnhofes und der Willy-Brandt-Platz als raumprägend zu bezeichnen.

Der unmittelbar an das westliche Plangebiet angrenzende Richard-Wagner-Platz ist bislang nur in Teilbereichen umgestaltet. Der vor dem denkmalgeschützten Kaufhaus sich befindende Parkplatz und Straßenraum haben jedoch bislang keine Erneuerung und Qualifizierung erfahren und bedürfen einer gestalterischen Aufwertung.

²¹ Stellungnahme der KWL GmbH vom 29.02.08.

²² Stellungnahme der Stadtwerke Leipzig GmbH vom 07.08.2008.

²³ ebenda.

7.8 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet befinden sich, mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, entweder bereits in privatem Eigentum des Vorhabenträgers oder wurden von diesem durch Kaufvertrag bereits erworben, wobei der Vollzug im Grundbuch noch fehlt. Die das Plangebiet begrenzenden Straßenverkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Leipzig. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke (ganz oder teilweise):

Privat- Eigentum Flurstück-Nr.	Eigentum der Stadt Leipzig Flurstück-Nr.
421/1; 425/2; 426/4; 426/5; 427/2; 428/2; 429/2; 429/4; 430/2; 431/2; 438; 4385/2; 4387/2; 445/2; 446; 447/2; 448/1; 448/2; 449/2; 449/3; 449/4; 450/1; 450/2; 451/1; 451/2; 453/1; 453/2; 454; 4387/2	3685; 4377/10; 4377/11; 4385/3; 4386

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept

Wesentliche Grundlage des städtebaulichen Konzepts bilden die Vorgaben der Wettbewerbsauslobung für das Projekt Brühl – Leipzig sowie der Siegerentwurf der Architekten Grüntuch Ernst, Berlin.

8.1 Gliederung des Gebietes

Das Plangebiet ist gegliedert in:

- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Stellplätze, Wohnungen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften“,
- eine mittig durch das Sondergebiet verlaufende private, öffentlich zugängliche Fußgängerzone (Plauensche Straße),
- eine nördlich des Sondergebietes liegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ sowie
- eine nördlich der Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer liegende öffentliche Grünfläche.

Die Erschließung erfolgt über die äußeren, das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen (Tröndlinring, Richard-Wagner-Straße, Am Hallischen Tor, Brühl). Die wieder anzulegende Plauensche Straße dient als Fußgängerzone der inneren Erschließung.

8.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung der Bauflächen im Plangebiet mit zwei getrennten Baublöcken vor. Die Baublöcke selbst sind in Anlehnung an die für Leipzig typischen Passagen auszuformen: Das Innere eines jeden Baublocks besteht aus einer Abfolge von Höfen, die miteinander verbunden sind. Die denkmalgeschützte Bausubstanz des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ (sog. „Blechbüchse“) ist in die Bebauung zu integrieren. Die Bebauung folgt der historischen Bauflucht. Ebenso berücksichtigt das städtebauliche Konzept bei seiner Entwicklung der Gebäudehöhen die vorhandenen Höhen im unmittelbaren Umfeld. Mittig im Plangebiet wird die Plauensche Straße in ihrer historischen Parzelle wiederhergestellt. Die Plauensche Straße gliedert die Bebauung in zwei altstadtgerechte Abschnitte und stellt Blickbeziehungen zu wichtigen Kulturgütern der Altstadt wieder her. Die beiden Baukörper sind durch ein stützenfreies Übergangsbauwerk und eine weitere, ebenfalls stützenfreie Überfahrt über die Plauensche Straße miteinander verbunden. Das Übergangsbauwerk besteht aus einem geschlossenen, transparenten Fußgängerübergang im 1. OG, dessen Überdeckung in der Fußbodenhöhe des 2. OG zugleich als offene Überfahrt für das Parkgeschoss benutzt werden kann. Der Fußgängerübergang im ersten Obergeschoss und die nicht überdachte Überfahrt für Kraftfahrzeuge im zweiten Obergeschoss müssen eine bauliche Einheit bilden. Auf der Ebene des 3. OG ist in versetzter Anordnung zum Übergangsbauwerk des ersten und zweiten Obergeschosses eine weitere, ebenfalls stützenfreie nicht überdachte Überfahrt für die zulässigen Stellplätze zulässig.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet muss die Bebauung im Plangebiet besonders hohen stadtgestalterischen Aspekten genügen. Es ist daher unerlässlich, detaillierte Gestaltungsvorgaben festzusetzen. Die gestalterisch motivierten Festsetzungen umfassen dabei Angaben von Mindest- und Höchstmaßen der Gebäudehöhen, eine Gliederung der Fassade in verschiedene Abschnitte, zur Gestaltung des Stadtbilds erforderliche Rücksprünge von Staffelgeschossen sowie Regelungen über die Gestaltung von Werbeanlagen.

Von einer Bebauung frei zu halten sind die Grünflächen des historischen, denkmalgeschützten Promenadenrings.

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegende Nutzung des Plangebietes als Einkaufszentrum vor. Das Einkaufszentrum umfasst Einzelhandelsbetriebe, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe, ladenmäßig betriebenes Handwerk, gastronomische Einrichtungen sowie Stellplätze. Mit dem Ziele der Erhaltung der Nutzungsmischung in der Innenstadt ist vorgesehen, dass die beiden obersten Geschosse (4. und 5. OG) überwiegend dem Wohnen dienen müssen. Wenn die Stellplatzgeschosse als Bezugsgröße nicht mitgerechnet werden, werden durch die für die Errichtung von Wohnungen im 4. OG vorgesehenen Flächen **rund 18,6 %** der Gesamtgeschossfläche des Objekts für das Wohnen eröffnet. Die Flächenberechnung erfolgte gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen, also ohne das Untergeschoss und ohne die Stellplatzflächen als Nebenanlagen; Innenhöfe und Gassen wurden nicht herausgerechnet.

Die Berechnung ergab folgende Zahlen (Flächengrößen anhand der Planzeichnung grafisch ermittelt und gerundet):

Ge- schoss	Flächen Westflügel/ Nutzungszweck Angaben in m ²	Flächen Ostflügel/ Nutzungszweck Angaben in m ²	Summe der Geschoss- flächen	Flächen für Wohnanlagen Abs. / v. H.
EG	11.194 Einkaufszentrum	9.849 (Einkaufszentrum)	21.043	
1. OG	11.194 Einkaufszentrum	9.517 (Einkaufszentrum)	20.711	
2. OG	4.433 Einkaufszentrum (Rest Stellplätze)	Stellplätze	Nur EKZ: 4.433	
3. OG	Stellplätze	Stellplätze	--	
4. OG	6.319 Wohnen (Rest Stellplätze)	5.821 Wohnen 1.080 Haustechnik (auf 50 % der Nicht- Wohnfläche - Rest Stell- plätze)	13.220 Davon Flä- chen für Wohn- anlagen: 12.140	
5. OG	3.245 Anlagen für sozia- le, kulturelle, sportliche, gesundheitliche Zwecke	2.582 Haustechnik / Hausverwaltung	5.827	
Summen	36.385 m²	29.392 m²	65.234 m²	12.140 m² / 18,6

Die für die Errichtung von Wohnungen im 4. OG ausgewiesenen Flächen von 12.140 m² umfassen zwar gleichsam die gesamten „Baugrundstücke“ auf dem Dach, die nur zum Teil für die Errichtung der „Wohngebäude“, im übrigen für Begrünung und Durchwegung genutzt werden. Dieser Umstand wird jedoch (jedenfalls zum Teil) dadurch ausgeglichen, dass die Wohnungen z. T. zweigeschossig auch auf der Ebene 5 errichtet werden.

Die verschiedenen Nutzungen sind wie folgt auf einzelne Geschosse verteilt:

Ebene -1 = Untergeschoss:	Einkaufszentrum, Zu- und Abfahrt Tröndlinring für die Kunden, Warenanlieferung, Entsorgung
Ebene 0 = Erdgeschoss:	Einkaufszentrum, Zu- und Abfahrt Am Hallischen Tor in die Stellplatzgeschosse
Ebene 1 = 1. Obergeschoss:	Einkaufszentrum
Ebene 2 = 2. Obergeschoss:	Stellplätze, Einzelhandel und Betriebe
Ebene 3 = 3. Obergeschoss:	Stellplätze
Ebene 4 = 4. Obergeschoss:	Wohnen, ggf. eine Kindertagesstätte, Stellplätze und Haustechnik
Ebene 5 = 5. Obergeschoss:	Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Haustechnik und Wohnen (letzteres ausschließlich als zweite Ebene der Wohnanlagen auf der Ebene des 4. Obergeschosses).

Im Sondergebiet erfolgt unter der Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsplans, des Stadtentwicklungsplans „Zentren“, der „Handlungsanleitung Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ sowie unter direkter Bezugnahme auf ein standort- und vorhabenbezogenes Einzelhandelgutachten²⁴ und in Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 27.500 m². Darüber hinaus werden für einzelne Sortimente maximale Verkaufsflächen vorgegeben.

8.3 Erschließungskonzept

8.3.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Tröndlinring (Bundesstraße 87) an das übergeordnete städtische Straßennetz angebunden. Die Erschließung wird weiterhin über die Straßen Am Hallischen Tor und Brühl gewährleistet.

Die Herstellung von Zu- und Abfahrten für PKW in die Stellplatzgeschosse des Einkaufszentrums erfolgt an zwei Punkten: Zum einen über eine ebenerdigen Ein-/Ausfahrt Am Hallischen Tor, zum anderen vom Tröndlinring her über Rampen in das Untergeschoss. Die Warenanlieferung erfolgt ausschließlich über die Rampen am Tröndlinring. Die Notwendigkeit von zwei Ein-/Ausfahrtpunkten wurde gutachterlich untersetzt²⁵; zwei Anschlusspunkte sind mit Rück-

²⁴ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2008): Auswirkungsanalyse für das geplante Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ in der Stadt Leipzig. Teil 1: Städtebauliche und stadtstrukturelle Auswirkungen (Aktualisierung des GMA-Gutachtens vom Januar 2007). Stand Juni 2008. Teil 2: Raumordnerische Auswirkungen. Stand August 2008.

²⁵ Vgl. Ingenieurgruppe IVV GmbH Co. KG (2008): Verkehrsuntersuchung Höfe am Brühl in Leipzig. Stand 16. April 2008.

sicht auf die erwartete hohen Besucherfrequenz sowie die Anzahl der Stellplätze erforderlich, um Rückstaus im Gebäude in Spitzenzeiten zu vermeiden. Zwei Ausfahrten sind auch aus Sicherheitsgründen ratsam. Der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau hat dem Erschließungskonzept am 08. April 2008 zugestimmt.

Für die zweifache Anbindung des Objekts sind Ausbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Räumlich betroffen sind insbesondere der Tröndlinring und die Straße Am Hallischen Tor. Die Ausbaumaßnahmen und die Kostenübernahme werden nicht durch das Bebauungsplanverfahren, sondern durch städtebaulichen Vertrag geregelt. Detailfragen sind daher nicht Gegenstand dieses Plans. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht – Kapitel 5.3.1 / 5.3.4 / 5.3.7 - dargestellt.

8.3.2 Ruhender Verkehr – PKW-Stellplätze

Die Stellplätze für das Einkaufszentrum sind im zweiten und dritten Obergeschoss, zum Teil auch noch im vierten Obergeschoss ausgewiesen. Mit den dort vorgesehenen maximal 840 Stellplätzen wird auch die bauordnungsrechtliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen dem Umfang nach abgedeckt. Besondere Stellplätze für Behinderte sind - ebenso wie die Stellplätze für Fahrräder - im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Zum Für und Wider der vorgesehenen Anzahl der Stellplätze siehe die Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 1.10.

8.3.3 Fußgänger- und Radfahrer – Stellplätze für Fahrräder

Als Fläche für den Fußgängerverkehr wird die Plauensche Straße als „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die Richard-Wagner-Straße wird als „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert. Zudem werden die Voraussetzungen für eine ebenerdige Fußgängerquerung über den Tröndlinring geschaffen. Im übrigen Plangebiet werden keine weiteren Flächen für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt; eine Einteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht. Von einer starken Belästigung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs im Plangebiet infolge der beiden Ein- und Ausfahrten des Einkaufszentrums kann nicht ausgegangen werden; denn die Rampen am Tröndling unterfahren die dem Fußgänger- und Radverkehr dienende Richard-Wagner-Straße; die Ein- und Ausfahrt Am Hallischen Tor kann nur im Schrittempo benutzt werden. Die hier zu erwartende starke Mischung von langsam fahrenden Kraftfahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern entspricht dem Charakter des Stadtzentrums einer Großstadt.

Eine gesonderte Ausweisung von Stellplätzen für Fahrräder in den Baugebieten des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Die Erfahrungen der Stadt Leipzig zeigen, dass Stellplätze in Gebäuden – insbesondere in Einkaufszentren und Kaufhäusern – weniger gut angenommen werden als Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Die Anlage von den bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradstellplätzen wird daher im öffentlichen Raum erfolgen. Eine gesonderte Ausweisung dieser Stellplätze im öffentlichen Raum erfolgt nicht, da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

8.3.4 ÖPNV

Die sehr gute Erschließung des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) unterstützt die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums: Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Haltestelle Goedelerring, an welcher zehn Straßenbahnlinien halten. In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Hauptbahnhof der Stadt Leipzig.

8.4 Grünkonzzept

Die Grünflächen des denkmalgeschützten Promenadenrings sind zu erhalten. Eingriffe in die Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Unterbauung des Ringgrüns erfordert einen erheblichen Eingriff, da eine zeitweilige Beseitigung der Grünanlage für die Baumaßnahme erforderlich sein wird. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Grünflächen wiederherzustellen. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung und der zentralen Lage im Stadtgebiet muss die Anlage auch nach ihrer Wiederherstellung besonderen stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Ansprüchen genügen. Die Vorgaben der denkmalpflegerischen Zielstellung für den Promenadenring werden verfolgt.

Die bestehenden Baumreihen des Promenadengrüns sind durch textliche Festsetzung auch langfristig gesichert und werden durch festgesetzte Neupflanzungen von Bäumen fortgeführt.

Die Wohnebene im 4. Obergeschoss ist zu begrünen: Die Anlage und Gestaltung von privaten Hausgärten ist dort vorgesehen. Anliegen ist es, zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse beizutragen.

8.5 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung „Lärmimmissionsprognose Höfe am Brühl“²⁶ sind zum Schutz der sensiblen Nutzungen – insbesondere des Wohnens und der sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen – Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und festgesetzt:

- Zum Schutz vor Schallimmissionen des Verkehrslärms wurde eine textliche Festsetzungen für bauakustische Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R_{w, res}$ der Außenbauteile nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) für die zulässigen Nutzungen in den „Höfen am Brühl“ getroffen.
- Um eine schalltechnische Verträglichkeit der vorgesehenen oberirdischen Stellplatz-Geschosse sicherzustellen, ist im B-Plan eine textliche Festsetzung für eine maximal zulässige Schallabstrahlung in Form eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die Fassaden der Stellplatz-Geschosse in Richtung Brühl und Am Hallischen Tor getroffen worden.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Spindel, welche der hausinternen Erschließung der Stellplatzgeschosse dient, ist eine textliche Festsetzung erforderlich, um eine Schallabstrahlung der Spindel in Richtung der „Plauenschen Straße“ auszuschließen.

Ein weiterer Regelungsbedarf wurde gutachterlich nicht gesehen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit den vorgenannten Festsetzungen im B-Planverfahren die Anforderungen an den Lärm-Immissionsschutz unter Berücksichtigung aller Ziele der städtebaulichen Planung erfüllt werden können.

Nach Auswertung der Ergebnisse des lufthygienischen Gutachtens ist es zur Vermeidung von Luftschadstoffen notwendig, Festsetzungen über die Erforderlichkeit von Entlüftungseinrichtungen in den Geschossen mit Stellplätzen zu treffen. Zudem ist die Mindesthöhe der Abluftkamine zu regeln. Weitere Festsetzungen zum Schutz vor lufthygienischen Belastungen sind – wie gutachterlich belegt – nicht erforderlich.

²⁶ Akustik Office (2008): Lärmimmissionsprognose „Höfe am Brühl“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 45.5 Stadt Leipzig. Stand 30.04.2008.

Zur Vermeidung von erheblich belästigenden Lichtemissionen durch die Scheinwerfer von PKW aus den oberirdischen Stellplatzgeschossen wird gefordert, dass die Fassaden der Geschosse mit Stellplätzen in Richtung der Straßen Brühl und Am Hallischen Tor mit einem Lichtschutz gegen austretendes Scheinwerferlicht der Fahrzeuge versehen sein müssen. Allen vorgenannten Forderungen wird durch entsprechende Festsetzungen nachgekommen.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- Nordgrenze: Im Norden folgt die Grenze im Wesentlichen dem Verlauf des Tröndlinrings, und zwar auf die folgende Weise: Die nordwestliche Ecke des Plangebietes entspricht dem Mittelpunkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4377/10. Von dort aus wendet sich die Grenzziehung nach Osten bis zu einem Punkt, durch den die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4377/10 in ein nördliches Drittel und zwei südliche Drittel unterteilt wird. Von dort aus knickt die Grenze nach Südosten ab.
- Ostgrenze: Die Ostgrenze folgt im Wesentlichen dem Verlauf der Straße Am Hallischen Tor. Der nördliche Abschnitt der östlichen Begrenzung des Geltungsbereichs entspricht der Verbindungslinie zwischen dem soeben genannten Punkt und demjenigen nördlichen Knickpunkt der östlichen Flurstücksgrenze der Straße Am Hallischen Tor, von dem aus die Flurstücksgrenze der Straße Am Hallischen Tor im Wesentlichen gerade in südlicher Richtung verläuft. Die Grenze des Geltungsbereichs folgt eben dieser Flurstücksbegrenzungslinie. Östlich dieser Linie befinden sich, von Nord nach Süd gesehen, die Flurstücke 417, 416, 415, 414, 413, 410. Am Eckpunkt dieser Flurstücksbegrenzungslinie mit der südlichen Begrenzung des Flurstücks 410 wird die Linie, ihrer bisherigen Nord-Süd-Richtung folgend, um 8,0 m verlängert. Von dort aus knickt die Grenze des Geltungsbereichs nach Westen ab.
- Südgrenze: Die Südgrenze folgt im Wesentlichen dem Verlauf der Straße Brühl. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Verbindung zwischen dem soeben genannten Punkt und dem nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 458/1 gebildet. Von dort aus knickt die Grenze des Geltungsbereichs nach Norden ab.
- Westgrenze: Die Westgrenze durchquert den Richard-Wagner-Platz. Die westliche Grenze besteht aus der Verbindung des soeben genannten Punktes mit dem oben genannten Ausgangspunkt der Nordgrenze (Mittelpunkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 4377/10).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im Kapitel 7.8 aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Leipzig.

9.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist zeichnerisch gegliedert in:

- Ein Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
-

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Öffentliche Privatstraße,
- Öffentliche Grünfläche.

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

9.3 Baugebiete

Als Baugebiet wird zeichnerisch ein Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für Sondergebiete nach § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) im Bebauungsplan festzusetzen. Sondergebiete müssen sich gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Gebiete für Einkaufszentren gehören zu den „klassischen“ Sondergebieten nach § 11 BauNVO; sie sind in § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO ausdrücklich erwähnt. Einkaufszentren sind zwar – neben anderen Anlagen – auch in Kerngebieten nach § 7 BauNVO zulässig. Die Innenstadt von Leipzig innerhalb des Altstadtrings dürfte insgesamt als einem Kerngebiet entsprechend einzuordnen sein. Das Vorhaben „Höfe am Brühl“ macht jedoch wegen seiner Größe und der spezifischen Zusammensetzung der geschossweise zuzulassenden Nutzungen eine gesonderte Planung im Wege der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich.

Die innerhalb des (von der Plauenschen Straße als Fußgängerzone durchwegten) Sondergebietes regelmäßig und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und deren räumliche Verteilung innerhalb der jeweiligen Geschosse sowie die Durchwegungen und Höfe werden durch Zeichnung (Nebenzeichnungen 1 bis 7) und/oder Text gemäß § 9 Abs. 1 und 3 BauGB geschossweise festgesetzt. Rechtsgrundlage ist insoweit § 9 Abs. 3 BauGB. Nach § 9 Abs. 3 BauGB können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für übereinander liegende Geschosse und Ebenen baulicher Anlagen gesondert getroffen werden; dies gilt auch, wenn – wie hier – Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

9.3.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Allgemeine Zweckbestimmung

Das Sondergebiet SO, bestehend aus einem Westflügel und einem Ostflügel, dient vornehmlich der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie der zugehörigen Stellplätze in Stellplatzgeschossen. Im vierten und fünften Obergeschoss sind zusätzlich das Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO]

Begründung:

Die allgemeine Beschreibung des Sondergebietes fasst die insgesamt zulässigen Nutzungen zusammen und orientiert über deren geschossweise Verteilung. Das Einkaufszentrum soll insgesamt die Attraktivität der Leipziger Innenstadt mit ihren zentralen Funktionen stärken. Der

vorgesehene Wohnanteil soll für eine Belebung der Innenstadt sorgen; das Leerlaufen des zentralen Bereichs soll vermieden werden. Das zusätzliche Stellplatzangebot für PKW am Rand der Innenstadt erhöht deren unmittelbare Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr.

Geschossweise Festsetzungen

TF 1.2 Untergeschoss

West- und Ostflügel des Einkaufszentrums dürfen im Untergeschoss durch Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße“ miteinander verbunden und durch Unterbauung der Richard-Wagner-Straße bis zum Tröndlinring (siehe Nebenzeichnung 2) gemeinsam nach Norden erweitert werden. In den Untergeschossen des West- und Ostflügels und auf den Flächen, die durch Unterbauung öffentlichen Straßenlandes der Richard-Wagner-Straße bis zum Tröndlinring und Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße“ gewonnen werden, sind zulässig:

- Auf der mit „Anlieferung“ bezeichneten unterirdischen Erweiterungsfläche abcdefghja:

- Zufahrt und Ausfahrt für Kunden sowie die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager und Sozialräume.

- Auf der mit „Einzelhandel und Betriebe“ bezeichneten Fläche (Untergeschosse des West- und Ostflügels zusammen mit der sie verbindenden Unterbauung des Fußgängerbereichs „Plauensche Straße“):

- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Sozialräume für die Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Dem Vorhabenträger ist durch privatvertragliche Regelung gestattet, das an sein Vorhaben in nördlicher Richtung angrenzende öffentliche Straßenland sowie die unter Denkmalschutz stehende Grünfläche des Promenadenrings zu unterbauen, um dort eine Zu- und Ausfahrt für Kunden sowie die Warenanlieferung nebst Warenlagern unterzubringen. Diese Lösung hat sich gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten als die am besten mit den Verkehrsströmen der Innenstadt vereinbare Variante der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens herausgestellt. Die unvermeidlichen Auswirkungen der Baumaßnahmen auf das Ringgrün und die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Klima usw. sind im Umweltbericht dargestellt. Weiterhin darf der Vorhabenträger die als öffentliche Privatstraße (Fußgängerbereich) festgesetzte Fläche der Plauenschen Straße unterbauen. Das Straßengrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Durch die Unterbauung der Plauenschen Straße entsteht im Untergeschoss eine durchgehende einheitliche Fläche für das Einkaufszentrum.

Zusammen mit dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss des West- und Ostflügels wird daraus das eigentliche Einkaufszentrum gebildet. Demzufolge sind hier über die gesamte Fläche Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), Schank- und Speisewirtschaften, kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe, ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe und Sozialräume für die Betriebe zulässig. Mit dem Begriff der „kundenorientierten Dienstleistungen“ soll zum Ausdruck gebracht werden, dass sich die Dienstleistungsbetriebe an die Kunden des Einkaufszentrums – also an die Laufkundschaft – wenden müssen. Nicht zulässig sind Dienstleistungen für externe Nachfrager – also zum Beispiel ein Call-Center. Ähnlich ist der Begriff des „ladenmäßig betriebenen Handwerksbetriebs“ zu verstehen: Hier sollen die Handwerksleistungen (wie zum Beispiel Schuhreparatur, Schlüsselanfertigung) direkt im Laden ebenfalls für die Laufkundschaft des Einkaufszentrums angeboten werden; nicht zulässig sind handwerkliche Produktionsbetriebe – wie zum Beispiel eine Tischlerei.

Im Abwägungsprozess wurde erörtert, ob die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze als Tiefgarage hätten gebaut werden können. Dadurch wäre die Baumaßnahme jedoch erheblich kostenaufwendiger geworden. Zudem sorgen die beiden oberirdischen Stellplatzgeschosse für die angestrebte Höhe des Gebäudes; eine anderweitige Nutzung dieser beiden Geschosse hätte nicht der Marktlage entsprochen. Daher setzte sich die Variante der oberirdischen Stellplatzgeschosse durch (vgl. die Festsetzungen Nr. 1.5 ff.).

TF 1.3 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des West- und Ostflügels sind auf den mit „Einzelhandel und Betriebe“ bezeichneten Flächen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Sozialräume für die Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Auch das Erdgeschoss gehört zum Einkaufsbereich im engeren Sinne. Zur Begründung und Auslegung der verwendeten Begriffe der „kundenorientierten Dienstleistungsbetriebe“ und der „ladenmäßig betriebenen Handwerksbetriebe“ siehe den Text unter 1.2. Im Erdgeschoss werden auch das Wegesystem und die Innenhöfe innerhalb des Geschosses verbindlich durch Zeichnung und/oder Text festgesetzt. Die Nutzung der festgesetzten Wege und Höfe als Verkaufsflächen ist unzulässig (Siehe TF Nr. 3.1 ff.). Die Wege und Höfe müssen einschließlich des Luftraums über den Höfen grundsätzlich freigehalten werden. Sie stellen damit einen Bestandteil der traditionellen, für Leipzig charakteristischen Durchwegungen der Innenstadtbaublöcke dar.

TF 1.4 Erstes Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind auf den mit „Einzelhandel und Betriebe“ bezeichneten Flächen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Sozialräume für die Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Das 1. Obergeschoss der beiden Gebäudeflügel gehört wiederum insgesamt zu den Verkaufsflächenräumen des Einkaufszentrums. Zur Begründung und Auslegung der verwendeten Begriffe der „kundenorientierten Dienstleistungsbetriebe“ und der „ladenmäßig betriebenen Handwerksbetriebe“ siehe den Text unter 1.2. Die im Erdgeschoss festgesetzten Innenhöfe müssen sich in den weiteren Geschossen als freibleibende Deckendurchbrüche fortsetzen, so dass vollständig offene Höfe entstehen. In die Deckendurchbrüche hinein darf nichts gebaut, sie dürfen nur transparent überdacht werden (siehe TF Nr. 3. 5). Nur die an die Höfe anschließenden nach oben offenen Gassen dürfen durch max. 8,6 m bzw. 5,0 m breite Brücken überbrückt werden (siehe TF Nr. 3.6). Im Übrigen muss der Luftraum über den Höfen und Gassen in allen Geschossen bis zur transparenten Überdachung freigehalten werden. Damit wird die angestrebte Auflockerung der massiven Baublöcke des Einkaufszentrums gewährleistet.

TF 1.5 Zweites Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind zulässig:

- Auf der mit „Einzelhandel und Betriebe“ bezeichneten Fläche (ehemaliges Kaufhaus „Konsument“, sog. „Blechbüchse“):

- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Sozialräume für die Betriebe.

- Auf den als „Stellplätze“ bezeichneten Flächen:

- Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Im zweiten Obergeschoss wird nur noch die Fläche des Neubaus auf dem Grundriss des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ (sog. „Blechbüchse“) als Verkaufsfläche für den Einzelhandel eröffnet. Damit wird in der Addition über die Geschosse hinweg die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 27.500 m² (siehe TF Nr. 1.9) ermöglicht. Im Übrigen dient dieses Geschoss als Stellplatzfläche für PKW und Kleintransporter; es handelt sich insoweit gleichsam um ein integ-

riertes Parkhausgeschoss, ein „Garagensgeschoss“ i. S. des § 21a Abs. 1 BauNVO als Nebenanlage zur Hauptnutzung.

TF 1.6 Drittes Obergeschoss

Im dritten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind auf den als „Stellplätze“ bezeichneten Flächen zulässig:

- Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Das dritte Obergeschoss ist vollständig dem Parken von Personenkraftwagen und Kleintransportern gewidmet. Zusammen mit dem zweiten Obergeschoss stellt es den Kern der Stellplatzmöglichkeiten im Gebäude dar. Mittels der Begrenzung der zulässigen Gesamtzahl der Stellplätze in der TF Nr. 1.10 wird dafür Sorge getragen, dass Verkaufsfläche und die Zahl der Stellplätze in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

TF 1.7 Viertes Obergeschoss

Im vierten Obergeschoss des West- und Ostflügels sind zulässig:

- Auf der mit „Stellplätze“ bezeichneten Fläche:
 - Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.
- Auf den mit „Wohnen“ bezeichneten Flächen:
 - Wohnungen; die Wohnungen dürfen auf ihrer Grundfläche auf dem vierten Obergeschoss in sich zweigeschossig errichtet werden;
 - in den Wohnungen sind Räume für freie Berufe zulässig;
 - eine Kindertagesstätte;
 - Durchwegung und private Grünflächen.
- Auf der mit „Haustechnik/Stellplätze“ bezeichneten Fläche:
 - Anlagen für die Haustechnik wie Motoren und Anlagen für Fahrstühle, Belüftung, Entlüftung, Beheizung, Klimatisierung usw.;
 - Räume für die Hausverwaltung;
 - Stellplätze für Personenkraftwagen und Kleintransporter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Im vierten Obergeschoss findet das Parken von Kraftfahrzeugen im Wesentlichen nur noch auf den beiden Flügelenden der Anlage statt: Zum einen auf der Fläche des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ (sog. „Blechbüchse“), zum anderen auf dem Flügelende Am Hallischen Tor. Im Übrigen dient dieses Geschoss als Grundfläche für Wohnanlagen mit insgesamt ca. 66 Wohneinheiten, ggf. einer Kindertagesstätte. Haustechnischen Anlagen und Räume für die

Hausverwaltung dürfen ebenfalls untergebracht werden. Die haustechnischen Anlagen müssen so konstruiert und bei Bedarf eingehaust sein, dass davon keine erheblichen Auswirkungen (Geräusche, Luftschadstoffe) auf das unmittelbar benachbarte Wohnen, ggf. die Kindertagesstätte und die Nachbarschaft ausgehen können. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

Die Wohnanlagen dürfen in sich zweigeschossig errichtet werden, so dass – bei einer Durchzählung ab Erdgeschoss – jeweils fünf Obergeschosse entstehen können. Auf diese Weise entstehen auf dem Dach des Einkaufszentrums penthouseähnliche attraktive Wohnanlagen, die sich in ihrer Form freistehenden Einzelhäusern annähern. Die Innenstadt als Wohnstandort gewinnt damit neue Formen hinzu.

TF 1.8 Fünftes Obergeschoss

Im fünften Obergeschoss des West- und Ostflügels sind – neben den Obergeschossen der auf der vierten Geschossebene errichteten Wohnungen – zulässig:

- Auf der mit „Kultur, Soziales, Gesundheit“ bezeichneten Fläche:
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- Auf der mit „Haustechnik, Hausverwaltung“ bezeichneten Fläche:
 - Anlagen für die Haustechnik wie Motoren und Anlagen für Fahrstühle, Belüftung, Entlüftung, Beheizung, Klimatisierung usw.;
 - Räume für die Hausverwaltung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Das oberste Geschoss des Westflügels nimmt nur den westlichen Teil der Grundfläche des Westflügels ein (nämlich den Bereich der ehemaligen „Blechbüchse“). Hier sind Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Hier könnten z.B. eine Kindertagesstätte, ein Saal für kulturelle Veranstaltungen und/oder Ausstellungsräume errichtet werden. Auch Gaststätten sind zulässig.

Das oberste Geschoss des Ostflügels soll am östlichen Ende große Teile der Haustechnik aufnehmen. In die Höhenebene des fünften Geschosses ragen die jeweils zweiten Geschosse der Wohnanlagen des 4. OG hinein, die bei Durchzählung ab Erdgeschoss die fünfte Geschossebene einnehmen. Ihre Zulässigkeit ergibt sich aus der vorstehenden Festsetzung Nr. 1.7.

Die Begrenzung der Höhe aller der genannten baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudeoberkanten mit Mindest- und Höchstmaßen gewährleistet (siehe TF Nr. 2.1).

Gemeinsame Festsetzungen zur Art der Nutzung in allen Geschossen

TF 1.9 Haustechnik, Erschließungsflächen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen für die Haustechnik und Flächen zur inneren Erschließung der Gebäude sind auch außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen in allen Geschossen zulässig. Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Für die Haustechnik sind eigens festgesetzte Flächen nur im vierten und fünften Obergeschoss vorgesehen. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass derartige Anlagen auch schon in den darunter liegenden Geschossen untergebracht werden müssen. Dies wird durch die TF Nr. 1.9 erlaubt. Auch Flächen für die innere Erschließung sind in allen Geschossen notwendig und daher zulässig. Maßnahmen für den Einsatz von Solarenergie sind im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben, der Einsatz von Solarenergieanlagen soll jedoch zulässig sein.

TF 1.10 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet darf insgesamt 840 nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder in bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die hiernach festzusetzende zulässige maximale Anzahl der Stellplätze war im Abwägungsprozess heftig umstritten. Angesichts der zentralen Lage des Vorhabens direkt am Hauptbahnhof und unmittelbar neben den Haltestellen mehrerer Bus- und Straßenbahnlinien wurde gefordert, nur das absolute, nach der Bauordnung (SächsBO) erforderliche Mindestmaß an Stellplätzen zuzulassen. Der Vorhabenträger legte wiederum im Interesse der Erreichbarkeit des Einkaufszentrums auch für PKW-Kunden sehr großen Wert auf eine hohe Zahl von Stellplätzen. Er hat vorgetragen, dass das Gebäude vom Tröndlinring aus ohne jede Durchfahrung und damit ohne Belästigung der historischen Altstadt erreichbar sei. Im Wege des Kompromisses einigte man sich schließlich auf die hier festgesetzte Anzahl von Stellplätzen. Die landesrechtlichen Anforderungen an die Mindestzahl der Stellplätze für das Vorhaben werden damit erfüllt. Es liegt in der Natur der Sache, dass der gefundene Kompromiss von mehreren Beteiligten nur als zweitbeste Lösung angesehen wird. Der Vorhabenträger des Einkaufszentrums hätte gerne noch mehr Stellplätze verwirklicht; die andere Seite hätte unter Berufung auf beschlossene städtische Konzeptionen (Autoarme Innenstadt, Klimaschutzprogramm, Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“) gern eine weitere Herabsetzung der Anzahl der Stellplätze durchgesetzt.

TF 1.11 Zulässige Gesamtverkaufsfläche

Die Gesamtverkaufsfläche im Einkaufszentrum darf für den Einzelhandel 27.500 m² nicht überschreiten. Innerhalb des Einkaufszentrums dürfen höchstens 40 % der Gesamtverkaufsfläche von 27.500 m² an Betriebe vergeben werden, die als einzelne betrachtet in sich mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die Stadt Leipzig hat gutachterlich klären lassen, wie viel Verkaufsfläche derzeit in der Leipziger Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt zur Verfügung steht und welche Auswirkungen das Hinzukommen des Einkaufszentrums mit 27.500 m² Verkaufsfläche haben würde. Durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von maximal 27.500 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich der Verkaufsflächenbesatz in der Leipziger Innenstadt um 16.000 m² erhöhen. Ca. 11.500 m² waren schon zuvor im ehem. Kaufhaus „Konsument“ (sog. „Blechbüchse“) vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des GMA-Gutachtens²⁷ und angesichts der Tatsache, dass Leipzig in seinem Umland die Funktionen eines Oberzentrums wahrzunehmen hat, kann festgestellt werden, dass die 27.500 m² Verkaufsfläche in den „Höfen am Brühl“ voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur der Innenstadt von Leipzig haben und auch die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte nicht bedrohen werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die gutachterlich ermittelten Obergrenzen für bestimmte Warensortimente eingehalten werden (was durch die textliche Festsetzung Nr. 1.13 gewährleistet wird) und gleichzeitig eine Durchmischung des großflächigen Einzelhandels mit kleinteiligen Geschäften stattfindet (so wie dies durch die Begrenzung der Geschäfte mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche (also des großflächigen Einzelhandels im Einkaufszentrum) auf höchstens 40 % der Gesamtverkaufsfläche in der TF Nr. 1.11 Satz 2 vorgegeben ist). Die Obergrenze der 27.500 m² Verkaufsfläche stellt eine Maßnahme zum Schutz der Innenstadt dar, die unabhängig von der Begrenzung der Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente gemäß TF Nr. 1.13 gelten soll. Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Attraktion eines Einkaufszentrums gegenüber dem umgebenden Einzelhandel nicht nur auf den im Einkaufszentrum angebotenen Sortimenten, sondern auch auf der schieren Flächengröße beruht. Die „Deckelung“ der Gesamtverkaufsfläche zum Schutz der Gesamtattraktivität der Innenstadt betrifft daher auch solche Sortimente, die von der Sortimentsliste in TF Nr. 1.13 nicht erfasst werden.

Zu Satz 2 der Festsetzung Nr. 1.11 sei daraufhin gewiesen, dass der Anteil des großflächigen Einzelhandels innerhalb des Einkaufszentrums in der ersten Phase der Planung mit max. 70 % vorgegeben wurde (vgl. Kap. 3.5 Verkaufsraumflächen und Struktur). Im weiteren Planungsverfahren konnte dieser Anteil auf Wunsch der Stadt reduziert werden, sodass die textliche Festsetzung TF 1.11 Satz 2 nun den Anteil des großflächigen Einzelhandels innerhalb des Einkaufszentrums auf maximal 40 % der Gesamtverkaufsfläche festsetzt.

TF 1.12 Definition der Verkaufsfläche

(1) Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur

²⁷ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2008): Auswirkungsanalyse für das geplante Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ in der Stadt Leipzig. Teil 1: Städtebauliche und stadtstrukturelle Auswirkungen (Aktualisierung des GMA-Gutachtens vom Januar 2007). Stand Juni 2008.

Verkaufsfläche zählen auch Nachkassenzonen zum Einpacken und Verstauen der gekauften Waren und die vom Kunden nicht betretbaren Flächen hinter den Theken.

(2) Nicht zu den Verkaufsflächen zählen die Flächen von Pfeilern und Stützen innerhalb der Ladengeschäfte, der Verputz gemäß DIN 277*, Deckendurchbrüche, abgetrennte Sozialräume und Lagerräume, baulich abgetrennte Schaufenster, Aufstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes, gesonderte Räume für Pfandrücknahmeautomaten.

(3) Nicht zu den Verkaufsflächen gehören das Straßenland sowie die Durchwegungen und offenen Höfe im Einkaufszentrum in der jeweils ausgeführten Breite und Größe, soweit sie nicht Bestandteil oder Standorte von Einzelhandelsbetrieben sind.

* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die Definition der Verkaufsfläche folgt der Praxis des Landes Nordrhein-Westfalen, die auch in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit ihren Niederschlag gefunden hat.

TF 1.13 Sortimentsregelung

(1) Für die im Einkaufszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird mit Geltung für alle Geschosse in der Summe nachfolgende Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt; die textliche Festsetzung Nr. 1.11 (Zulässige Gesamtverkaufsfläche) bleibt unberührt.

<i>Warengruppe/Sortiment</i>	<i>Zulässige Verkaufsfläche in m²</i>
Nahrungs- und Genussmittel	6.200
Gesundheit und Körperpflege	1.700
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	100
Bücher, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS), Spielwaren	1.400
Bekleidung, Schuhe	13.400
Elektrowaren	3.200
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2.000

Optik, Hörgeräte-Akustik, Uhren, Schmuck	700
---	-----

(2) Die angegebenen Flächengrößen dürfen jeweils um höchstens 10 % überschritten werden, sofern die Begrenzung der Verkaufsfläche auf insgesamt 27.500 m² nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die in der textlichen Festsetzung TF 1.13 ausgewiesene zulässige Verkaufsfläche je Warengruppe/Sortiment stellt die vom GMA-Gutachten empfohlene Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche für das jeweilige Sortiment dar. Die Summe der in der Tabelle aufgeführten Verkaufsflächen beträgt 28.700 m². Daneben gilt jedoch die in TF 1.11 Satz 1 festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 27.500 m². Es ist Sache des Vorhabenträgers für das Einkaufszentrum zu entscheiden, in welchen Sortimentsgruppen aus der Tabelle er Abschlüsse vornehmen möchte, um die daneben geltende Gesamtobergrenze von 27.500 m² einzuhalten. Dem Vorhabenträger wird damit ein begrenzter, rechtlich notwendiger Spielraum eröffnet.

Es ist ausdrücklich daraufhin zuweisen, dass nicht benannte Sortimente (wie zum Beispiel der Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf) nicht der Sortimentsregelung der TF 1.13 unterliegen; d. h. für diese erfolgt keine sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung. Dessen ungeachtet gilt jedoch auch für die nicht in TF 1.13 benannten Sortimente, dass sie auf die gem. TF 1.11 zulässige Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche für bestimmte Sortimente folgt den Empfehlungen des GMA-Gutachtens. Das Gutachten geht von folgenden Erwägungen aus: Das Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ wird Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ der Großstadt Leipzig. Grundsätzlich wird die Versorgungsfunktion des Zentrums damit verbessert. Zur Vermeidung von Leerstand und von „Trading-Down“-Effekten in der Altstadt muss allerdings dafür Sorge getragen werden, dass keine übergroße Sogwirkung in das Einkaufszentrum hinein entsteht, kraft dessen andere Einzelhändler zur Aufgabe und deren Vermieter gezwungen werden, ihre Läden entweder leer stehen zu lassen oder zu Billigst-Mieten an Billigst-Anbieter zu vermieten, wenn sie am Markt bestehen wollen. Daher soll durch die Festsetzung von Begrenzungen für bestimmte Warengruppen dafür gesorgt werden, dass keine bedenklichen Umsatzumverteilungen zulasten anderer Geschäfte in der Innenstadt erfolgen. Das GMA-Gutachten hat die für die Innenstadt von Leipzig einschlägigen Sortimente ermittelt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende, dem Bestand von Leipzig angepasste Warengruppen:

<i>Warengruppen/Sortimente</i>
Nahrungs- und Genussmittel
Lebensmittel, Getränke
Tabak, Reformwaren
Bäckereihandwerk

Fleischerhandwerk
Gesundheit und Körperpflege Drogeriewaren, Parfümerie, Kosmetik Sanitätswaren
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf Blumen, Pflanzen zoologischer Bedarf
Bücher, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS), Spielwaren Bücher, Zeitschriften Papier/Bürobedarf/Schreibwaren , Büroartikel (ohne Computer und Zu- behör) Spielwaren (ohne PC-Games)

Bekleidung, Schuhe Damenbekleidung Herrenbekleidung Kinderbekleidung Schuhe Lederwaren
Elektrowaren Elektro-Groß- und Kleingeräte (weiße Ware) Leuchten und Zubehör Unterhaltungselektronik (braune Ware) Tonträger, Bildträger, Unterhaltungssoftware Computer, Telefone und Zubehör Foto und Zubehör
Hausrat, Einrichtung, Möbel Haushaltswaren, Glas-, Porzellan-, Keramikwaren, Geschenkartikel Möbel inklusive Kücheneinrichtungen – inklusive Antiquitäten, Kunst Heimtextilien, Wolle
Weiterer regelungsbedürftiger Facheinzelhandel Optik, Hörgeräte-Akustik Uhren, Schmuck

Für die soeben genannten Warengruppen wurde gutachterlich berechnet, wie viel Verkaufsfläche in der Altstadt neu hinzukommen darf, wenn die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen innerhalb der genannten Warengruppen auf rund 8 % begrenzt werden sollen. Die im

Gutachten ermittelten Obergrenzen wurden auf ihre Schlüssigkeit geprüft. Nach positivem Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurden sie durchgehend in die obige Festsetzung übernommen. Die Summe der genannten Flächen ist mit 28.700 m² etwas höher als die zugelassene Gesamtverkaufsfläche; es ist Sache des Vorhabenträgers für das Einkaufszentrum zu entscheiden, in welchen Sortimentsgruppen er Abschläge vornehmen möchte, um die Gesamtobergrenze von 27.500 m² einzuhalten: Diese Gesamt-Obergrenze gilt nach wie vor (vgl. den letzten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 1.13).

Nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit zu § 11 Abs. 3 BauNVO beginnt die Bedenklichkeit einer Umsatzumverteilung bei ca. 10 % (vgl. dazu BayVGH, Urt. vom 7.6.2000 – 26 N 99.2961 -, BayVBl. 2001, S. 175; OVG Bbg, Beschl. vom 28.1.2000 - 3 B 67/99 -, LKV 2001, S. 466). Vor diesem Hintergrund ist es gerechtfertigt, dem Vorhabenträger die Überschreitung der im Gutachten für jede Warengruppe festgesetzten Obergrenze um bis zu 10 % zu erlauben; denn auch bei einer Überschreitung der in der Festsetzung auf maximal 8 % Umsatzumverteilung ausgerichteten Verkaufsflächengröße um 10 % würde die maximale Umsatzumverteilung nur bei 8,8 % liegen. Eine Überschreitung um bis zu 10 % ist bei den einzelnen Warengruppen aber auch hier immer nur dann zulässig, wenn die Gesamt-Obergrenze von 27.500 m² insgesamt nicht überschritten wird. Jede Überschreitung muss also durch eine Kürzung an anderer Stelle ausgeglichen werden.

TF 1.14 Ausschluss von bestimmten Betriebsarten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unzulässig:

- Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, insbesondere: Sexshops, Sexkinos- und -shows;
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen;
- Spielhallen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.14 ausgeschlossenen Betriebe und Einrichtungen sind in Einkaufszentren der hier festgesetzten Art regelmäßig nicht vertreten. Die Nähe zum Bahnhof lässt es jedoch geraten erscheinen, diese Betriebe und Einrichtungen analog zu vielerorts üblichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausdrücklich auszuschließen, um mögliche „Trading-Down“-Effekte zu vermeiden.

9.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl von 1,0 und die festgesetzte Gebäudehöhe (OKmin = minimale Höhe der Gebäudeoberkante; OKmax = maximale Höhe der Gebäudeoberkante) bestimmt. Zusätzlich werden in bestimmten Bereichen aus gestalterischen Gründen Traufhöhen bestimmt (siehe TF Nr. 8.4 und 8.5). Alle Höhenangaben beziehen sich auf den in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1.

Die festgesetzte GRZ von 1,0 entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete vorgesehenen Wert. Da das hier als SO „Einkaufszentrum“ festgesetzte Gebiet seiner Struktur nach zur Innenstadt gehört, die insgesamt einem Kerngebiet entspricht, erscheint die GRZ 1,0 anstelle der in § 17 Abs. 1 für sonstige Sondergebiete vorgesehenen GRZ 0,8 als angemessen und erforderlich. Das Gebiet gehört zu einem nicht erst seit 1962, sondern schon zuvor überwiegend bebauten, innerstädtischen, traditionell dicht bebauten Bereich. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist hier die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 für SO-Gebiete nach § 11 BauNVO festgelegten Obergrenze zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es muss (entsprechend § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die Einhaltung aller dieser Voraussetzungen ist durch Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten und Begutachtung der Luftschadstoff-Situation im Gebiet belegt worden.

Die festgesetzte GRZ 1,0 kann mit Rücksicht auf die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nicht voll verwirklicht werden. Dies ist rechtlich unschädlich, denn es handelt sich um voneinander unabhängige Festsetzungen, die jeweils für sich eingehalten werden müssen. Real dürfte eine GRZ von 0,95 verwirklicht werden. Eine entsprechende Herabsetzung der GRZ hätte aber nur überflüssige Rechenschritte im Baugenehmigungsverfahren zur Folge.

TF 2.1 Festsetzung der Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante)

Die Höhe der Gebäudeoberkante (OK) wird oberhalb der gemäß Nebenzeichnung 1 bestimmten Flächen wie folgt bestimmt:

Fläche gemäß Nebenzeichnung 1	Mindesthöhe OKmin	maximale Höhe OKmax
A1 – Höhe Oberkante der Metall-Verkleidung „Blehbüchse“ (ehemaliges Kaufhaus „Konsument“)	20,5 m	21,5 m
A2 – Dachfläche „Blehbüchse“	25,0 m	27,0 m
A3 – Technikaufbauten „Blehbüchse“	25,0 m	30,5 m
A4 – Dachfläche Westflügel	20,0 m	24,5 m
A5 – Traufkantenvorsprung am Brühl (Westflügel)	17,0 m	22,0 m
A6 – Dachfläche Ostflügel	20,0 m	24,5 m
A7 – Traufkantenvorsprung am Brühl (Ostflügel)	17,0 m	22,0 m

Die Höhenangaben beziehen sich auf den in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1, der eine Höhe von 109,67 m über NN aufweist. Abweichend von der festgesetzten Gebäudehöhe sind oberhalb von Eingängen Einschnitte in die Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 – 6 BauNVO)

TF 2.2 Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

Die jeweils festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante darf ausnahmsweise für Antennenanlagen, Schornsteine, technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die durch eine der im Satz 1 benannten Anlagen in Anspruch genommene einzelne Fläche darf nicht größer sein als 9,0 m². Die Summe dieser Flächen darf nicht mehr als 15 % der Grundfläche des betroffenen Gebäudeteils (Westflügel oder Ostflügel) einnehmen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.6 (Ableitung von Luftschadstoffen) und 9.4 (Zulässigkeit von Werbeanlagen auf Dächern) bleiben unberührt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 4, 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Mit den Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 wird der Kubus des zweiflügeligen Gebäudes dergestalt in den Griff genommen, dass der Rahmen der näheren Umgebung eingehalten wird. Über die Gebäudeoberkante wird die Gesamthöhe der beiden Flügel bestimmt. Überschreitungen für technische Aufbauten sind ausnahmsweise zulässig; müssen sich jedoch in den festgesetzten Grenzen halten, zudem dürfen sie nicht verunstaltend wirken (vgl. TF Nr. 8.6). Große haustechnische Anlagen auf dem jeweils obersten Geschoss müssen die festgesetzte Gebäudeoberkante gemäß TF 2.1 einhalten. Oberhalb der Eingänge sind zur Betonung der Eingangssituation Einschnitte in die Gebäudehöhe zulässig. Dies soll unabhängig von der Festsetzung der Höhe der Gebäudeoberkante gelten.

Die Festsetzungen beruhen in folgender Weise auf § 16 BauNVO:

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erlaubt die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen.

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO kann bei der Festsetzung eines Höchstmaßes für die Höhe der baulichen Anlagen zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden.

Nach § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung (also auch die Gebäudehöhe) für Teile des Baugebietes und auch für Teile der baulichen Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden.

Nach § 16 Abs. 6 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (also auch von der festgesetzten Höhe) vorgesehen werden. Dies geschieht durch die Festsetzung Nr. 2.2.

TF 2.3 Zulässige Unterschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe

Die jeweils festgesetzte Mindesthöhe der Gebäudeoberkante darf auf den mit „Wohnen“ bezeichneten Flächen zum Zwecke der Herstellung von Erschließungsflächen

und von Freiflächen neben den Wohnanlagen dergestalt unterschritten werden, dass sich die Erschließungs- und Freiflächen auf der Fußbodenebene des vierten Obergeschosses befinden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 4, 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Die Wohnanlagen auf der Ebene des 4. und 5. Obergeschosses sollen in der Form von freistehenden „Häusern auf dem Dach“ ausgeführt werden. Die Häuser werden eigene kleine Höfe aufweisen. Damit dieses Vorhaben verwirklicht werden kann, muss auf der Ebene des 4. Geschosses ein eigenes Wege- und Hofsystem für die Wohnanlagen hergestellt werden. Es liegt auf der Hand, dass die festgesetzten Mindest-Gebäudehöhen im Bereich der Wege und Höfe nicht erreicht werden. Die Festsetzung Nr. 2.3 trägt dem Rechnung.

9.3.3 Bauweise. Überbaubare Grundstücksfläche (einschließlich der Festsetzung der Wegeflächen und der Höfe im Gebäude)

In der Planzeichnung wird mittels des Kürzels „g“ die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der überkommenen Bauweise in der Innenstadt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden geschossweise nach außen und innen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien nach außen soll die Wiederaufnahme der historischen Baufuchten gewährleisten. Die Größe der Baukörper erfordert allerdings eine gewisse Flexibilität. Diese wird durch die TF Nr. 3.1 (das Zurückbleiben um 0,5 m hinter den Baulinien ist erlaubt) erreicht. Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen nach innen ergibt sich u. a. eine Reihe von Innenhöfen und Gassen. Damit wird ein Rest an kleinteiliger Baustruktur gewährleistet. Auch die Wegeflächen im Erdgeschoss des Gebäudes sind zeichnerisch in ihrer Lage und textlich in ihrer Breite flächenhaft festgesetzt. Durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wird eine flächenhafte Versetzung der Innenhöfe um 2 m nach jeder Seite erlaubt; zudem wird das Wegesystem insgesamt vorgeschrieben. Auch dies dient der Auflockerung des massiven Baukörpers.

TF 3.1 Zurückbleiben hinter den Baulinien

Die baulichen Anlagen dürfen um bis zu 0,5 m hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt. In Bereichen von Ein- und Ausgängen dürfen die baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 15,0 m hinter der festgesetzten äußeren Baulinie zurückbleiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die beabsichtigte Wiederaufnahme der historischen Baufuchten entlang der das Vorhaben umgebenden Straßen macht es zwar erforderlich, Baulinien (und nicht nur Baugrenzen) festzusetzen. Die Strenge der Festsetzung soll jedoch durch die Eröffnung eines Spielraums von einem halben Meter gemildert werden. Daneben gilt § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, wonach ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang zugelassen werden kann.

Eine großzügigere Regelung ist ausnahmsweise zur Gestaltung von Eingangsbereichen erforderlich.

TF 3.2 Versetzbarkeit der Höfe und Gassen

Die die Höfe und Gassen begrenzenden Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen zwecks Versetzung der räumlichen Lage der Höfe und Gassen einschließlich der Versetzung der zugehörigen, in TF 3.3 geregelten Korridore dergestalt überschritten werden, dass sich eine über alle Geschosse hinweg einheitliche Versetzung der Höfe und Gassen ohne Veränderung ihrer Grundfigur und ohne Unterschreitung ihrer zeichnerisch festgesetzten Flächengröße um bis zu 2,0 m in jeder Richtung ergibt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Begründung:

Die Innenhöfe und die festgesetzten Gassen sollen in ihrem Zuschnitt und ihrer Flächengröße nicht veränderbar sein, also auch nicht verkleinert werden können, aber – in begrenztem Umfang – noch versetzbar sein. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2 erlaubt.

TF 3.3 Wegeführung durch das Gebäude im Erdgeschoss

Die mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Höfe müssen im Erdgeschoss durch mindestens 6,0 m breite Wege in west-östlicher Richtung miteinander verbunden werden. Die Höfe Nr. 1 und Nr. 4 müssen im Erdgeschoss innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Korridore K1-K2-K3-K4-K1 bzw. K5-K6-K7-K8-K5 jeweils nach Norden durch einen Weg mit der Richard-Wagner-Straße und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Korridore K9-K10-K11-K12-K9 bzw. K13-K14-K15-K16-K13 jeweils nach Süden durch einen Weg mit der Straße Brühl verbunden werden. Die Wege nach Satz 2 müssen eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen. Die festgesetzte Breite dieser Durchwegungen darf – auch in konischer Form – überschritten, aber nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die inneren Wegebeziehungen im Einkaufszentrum werden auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO durch Text und Zeichnung dergestalt vorbestimmt, dass eine angemessene Durchwegung gewährleistet ist. Diese Durchwegung entspricht der Leipziger Tradition, wonach in der Altstadt neben den öffentlichen Straßen und Plätzen auch Durchwegungen durch die bebauten privaten Grundstücke für die Allgemeinheit eröffnet sind – häufig als Passagen. Da von den Innenhöfen des Einkaufszentrums aus alle Geschosse erreichbar sind, wird davon abgesehen, ein zeitlich unbegrenztes Wegerecht durch das Gebäude für die Allgemeinheit vorzusehen. Das Gebäude muss aus Sicherheitsgründen verschließbar sein.

TF 3.4 Ausschluss der baulichen Nutzung der Höfe und Gassen für Nebenanlagen. Deckendurchbrüche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet (also den Höfen und Gassen sowie dem Vorplatz an der Ecke Am Hallischen Tor/Brühl) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Deckendurchbrüche in das Untergeschoss sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Die Innenhöfe und Gassen im Einkaufszentrum sowie der Vorplatz sollen jedoch von derartiger Bebauung freigehalten werden, daher wird dies ausdrücklich festgesetzt. Die Begehbarkeit der Höfe soll auch nicht durch Öffnungen in das Untergeschoss gefährdet werden. Daher sind solche Öffnungen (Deckendurchbrüche) nur ausnahmsweise zulässig.

TF 3.5 Überdachung der Höfe

Der Luftraum über den festgesetzten Höfen muss bis zur deren transparenter Überdachung gemäß Satz 2 von baulichen Anlagen vollständig freigehalten werden. Eine transparente Überdachung der Höfe ist jeweils in einer Höhe von mindestens 19,0 m und höchstens 24,0 m, jeweils bezogen auf den in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

Begründung:

Die Wände der Innenhöfe sollen Hausfassaden gleichen und damit für den Innenhof den Eindruck eines urbanen Platzes vermitteln. Dies wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien über alle Geschosse hinweg erreicht. Aus diesem Grund darf auch in die Lufträume über den Innenhöfen bis zur Überdachung nichts hineingebaut werden. Im Übrigen ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, dass die Innenhöfe von der Bebauung und baulichen Nutzungen frei gehalten werden müssen.

TF 3.6 Überbrückung des Luftraums über den Gassen

(1) Die Lufträume über den im Erdgeschoss festgesetzten Gassen Nr. 1 (Westflügel) sowie Nr. 2 (Ostflügel) dürfen im 1. Obergeschoss durch je zwei Übergänge von je höchstens 6,0 m Breite überbrückt werden.

(2) In allen weiteren Obergeschossen darf die Gasse Nr. 1 (Westflügel) pro Geschoss durch eine Brücke in einer Breite von höchstens 8,6 m, die Gasse Nr. 2 (Ostflügel) pro Geschoss durch eine Brücke in einer Breite von höchstens 5,0 m überbrückt werden.

(3) Die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen stehen Absatz 1 und 2 nicht entgegen. Die Brücken dürfen jedoch nicht als Zu- oder Abgänge für Rolltreppen oder Fahrstühle genutzt werden. Der Luftraum über den Gassen Nr. 1 und 2 muss – bis auf die zugelassenen Brücken und eine transparente Überdachung – vollständig frei gehalten werden. Eine transparente Überdachung der Gassen ist in einer Höhe von mindestens 19,0 m und höchstens 24,0 m, jeweils bezogen auf den in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

Begründung:

Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3.4 gilt in entsprechender Anwendung auch für die textliche Festsetzung Nr. 3.5: Auch hier gilt, dass die über den Innenhofgängen befindlichen Deckendurchbrüche in allen Geschossen annähernd die gleiche Größe haben sollen wie der darunter befindliche Innenhofgang im Erdgeschoss, um den Eindruck einer urbanen Gasse zu erwecken. In die Lufträume soll - bis auf die zugelassenen Brücken – nichts hineingebaut werden.

TF 3.7 Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der Baulinien

Die festgesetzten Baulinien dürfen zugunsten der Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Fassade des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ (sog. „Blehbüchse“) in dem Umfang überschritten werden, in dem dies zur Anbringung der Metallfassade erforderlich ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2, 3 BauNVO)

Begründung:

Die Blechfassade der ehemaligen „Blehbüchse“ ragt in den öffentlichen Straßenraum hinein. Dies soll auch künftig zulässig sein.

TF 3.8 Von der SächsBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Soweit sich aus der Ausschöpfung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen geringere Tiefen der Abstandsflächen als nach § 6 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorgeschrieben ergeben, hat es damit sein Bewenden. § 6 Abs. 5 SächsBO findet insoweit keine Anwendung.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Eine Abstandsfläche ist nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn

nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 SächsBO 0,4 H, mindestens 3 m.

Die zulässigen Mindest-Gebäudehöhen und die Baugrenzen sind im vorliegenden Bebauungsplan so bemessen, dass 0,4 H bei vollem Heranrücken an die Baugrenzen gegenüber den Nachbargebäuden am Brühl und Am Hallischen Tor nicht überall eingehalten werden können. Die Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H beträgt rings um das Vorhaben mit seinen beiden Flügeln minimal ca. 7,0 m, maximal ca. 10,3 m – der Abstand des Vorhabens bis zur Straßenmitte der Straße Brühl und Am Hallischen Tor liegt jedoch teilweise nur bei 7,5 m. Die nach der SächsBO vorgeschriebene Tiefe der Abstandsfläche reicht jedoch nirgends bis auf das Nachbargrundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Mit Rücksicht auf die Zielvorstellung des Bebauungsplans – nämlich Wiederherstellung des überkommenen Stadtgrundrisses der Innenstadt mit engen Gassen und Traufhöhen um die 20 m – ist es sachgerecht, die Ermächtigung des § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO zu nutzen und vorzuschreiben, dass § 6 Abs. 5 SächsBO im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung findet. Gemäß § 89 Abs. 2 Satz 1 SächsBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB kann diese Vorschrift auch – wie hier – in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Vorhaben aus zwei nahezu selbständigen Gebäuden besteht, die durch eine 10,7 m breite Privatstraße (Fußgängerzone) – die Plauensche Straße – voneinander getrennt sind. Auch hier wird die durch § 6 Abs. 5 SächsBO gesetzte Tiefe des Abstands nicht eingehalten. Auch hier ist die Nichtanwendung des § 6 Abs. 5 SächsBO gerechtfertigt, weil das Einkaufszentrum in der Sache als Einheit gesehen werden muss, innerhalb dessen das Abstandsflächenrecht der SächsBO keine Anwendung finden muss. Auch auf die Innenhöfe im Gebäude soll das Abstandsflächenrecht der SächsBO keine Anwendung finden.

9.4 Verkehrsflächen, Zu- und Ausfahrten, Gehrechte, Übergänge

TF 4.1 Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung von Verkehrsflächen einschließlich der genauen Abgrenzung der Verkehrsflächen gegenüber den begleitenden Grünflächen am Tröndlinring ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Sämtliche Verkehrsflächen – mit Ausnahme der Plauenschen Straße – und auch die unter Gartendenkmalschutz stehende Baumallee des Promenadenrings am Tröndlinring befinden sich im Eigentum der Stadt. Es ist daher nicht notwendig, dass der Bebauungsplan über die Einteilung und Abgrenzung dieser Flächen verbindliche Festsetzungen trifft.

TF 4.2 Zu- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken

Zu- und Ausfahrten zu bzw. von den Baugrundstücken sind nur in den dafür ausdrücklich festgesetzten Bereichen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gestattet die Regelung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Die darauf beruhende Regelung der Zu- und Abfahrten zum Einkaufszentrum kam erst nach intensiven Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zustande. Der Bebauungsplan legt daher die gefundene Lösung verbindlich fest. Sie beruht auf folgendem Konzept:

Die beiden Rampen, die vom Tröndlinring aus in das Untergeschoss des Einkaufszentrums führen, werden sowohl für die Warenzulieferung und die Abfahrt der Zulieferer und Entsorger benutzt als auch als Zu- und Abfahrt für die Kunden in die Stellplatzgeschosse. Damit wird gewährleistet, dass der Fahrrad- und Fußgängerverkehr am Tröndlinring nicht durch eine ebenerdige Zu- und/oder Ausfahrt gestört wird. Eine weitere Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus den Stellplatzgeschossen wird in der Straße Am Hallischen Tor eingerichtet. Durch die Errichtung von zwei Zu- und Ausfahrten wird ein nach gutachterlicher Modellrechnungen sonst möglicher Rückstau von ausfahrwilligen Kunden zu Spitzenzeiten im Gebäude des Einkaufszentrums vermieden. Entsprechendes gilt für die Zufahrt. Die Verkehrsführung Am Hallischen Tor muss, den neuen Bedürfnissen entsprechend, umgebaut werden.

TF 4.3 Belastung mit Gehrechten

Die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ festgesetzte private Wegefläche „Plauensche Straße“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die zuvor in diesem Abschnitt verbaute, im Zuge des Vorhabens als öffentliche Privatstraße für Fußgänger wiederhergestellte Plauensche Straße steht im Privateigentum des Vorhabenträgers. Sie soll jedoch als öffentliche Fußgängerzone dienen. Dies wird durch die Festsetzung Nr. 4.3 rechtlich abgesichert. Fahr- und Leitungsrechte sind nicht erforderlich, da Ver- und Entsorgungsleitungen nicht eingebracht werden sollen. Die Polizei und Notdienste dürfen die Straße auch ohne ausdrücklich gewährte Fahrrechte im Rahmen ihrer hoheitlichen Befugnisse befahren.

TF 4.4 Übergänge und Überfahrten über die Plauensche Straße

(1) Der Westflügel und der Ostflügel des Einkaufszentrums dürfen auf der Höhe des ersten Obergeschosses durch einen über der Plauenschen Straße befindlichen, stützenfreien, maximal 8,6 m breiten, durch seitliche Verglasung geschlossenen Fußgängerübergang miteinander verbunden werden. Das Dach des Übergangs darf auf der Höhe des zweiten Obergeschosses als nicht überdachte Überfahrt für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Der Fußgängerübergang im ersten Obergeschoss und die nicht überdachte Überfahrt für Kraftfahrzeuge im zweiten Obergeschoss müssen eine bauliche Einheit bilden; eine versetzte Anordnung ist nicht zulässig. Die als Übergang/Überfahrt dienende bauliche Anlage muss gegenüber der gedachten Verlängerung der den Westflügel und den Ostflügel nach Süden und Norden eingrenzenden Baulinien über die Plauensche Straße hinweg jeweils einen Mindestabstand von 20,0 m einhalten.

(2) Auf der Höhe des dritten Obergeschosses darf zwischen dem Westflügel und dem Ostflügel des Einkaufszentrums eine weitere stützenfreie, nicht überdachte Überfahrt in einer Breite von höchstens 8,6 m errichtet werden. Die Mittelachse dieser Überfahrt muss gegenüber der nördlichen Außenkante des in Absatz 1 geregelten Übergangs um mindestens 15,0 m nach Norden versetzt angeordnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 3 BauGB)

Begründung:

Das Einkaufszentrum besteht aus zwei Flügeln, die im Interesse der Kunden und aus Gründen der Funktionalität der Stellplatzgeschosse nicht nur am Erdboden über die Plauensche Straße hinweg miteinander verbunden sein sollten. Dies wird durch die Zulassung von Übergängen durch die textliche Festsetzung Nr. 4.4 ermöglicht. Um den offenen und öffentlichen Charakter der Plauenschen Straße zu erhalten, wird die Dimension der Übergänge auf das absolut notwendige Maß begrenzt.

9.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 5.1 Baulicher Schallschutz vor Immissionen des Verkehrslärms

Zum Schutz vor den Schallimmissionen des Verkehrslärms müssen die Außenbauteile der in der Planzeichnung durch die Fassadenabschnittsgliederungspunkte F1 bis F20 voneinander abgegrenzten Fassadenabschnitte folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109*, Tabelle 8, Angabe in Dezibel/dB) erfüllen; dabei müssen die hygienisch erforderlichen Luftwechsel in den von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Räumen gewährleistet werden.

Zu schützende Fassadenabschnitte, zu schützen in einer Höhe von ... bis ... m	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie in kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen	Gewerbe- und Büroräume sowie Schank- und Speisewirtschaften	Aufenthaltsräume in einer Kindertagesstätte
F11 bis F20 17,0 m bis 22,5 m	V	45 dB	40 dB	45 dB
F20 bis F1 21,0 bis 25,0 m	IV	40 dB	35 dB	40 dB
F10 bis F11 20,0 bis 24,0 m	IV	40 dB	35 dB	40 dB
F1 bis F8 17,2 m bis 20,5 m	II	30 dB	30 dB	30 dB

* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Insbesondere die Nordseite des Einkaufszentrums ist erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt, der vom Tröndlingring ausgeht. Die **Verkehrslärmemissionen** durch den intensiven Kfz- und Straßenbahnverkehr führen gemäß Schallschutzgutachten an den nördlichen Gebäudefassaden des Vorhabens im 4. und 5. OG zu Tag-Beurteilungspegeln von 69 bis 71 dB(A) und zu Nacht-Beurteilungspegeln von 62 bis 64 dB(A).

An der westlichen Fassade („Blechbüchse“) und an der östlichen Fassade (Am Hallischen Tor) liegen die Tag-Beurteilungspegel bei 63 bis 66 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel bei 56 bis 58 dB(A). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 werden die angesichts dieser Werte notwendigen Schutzvorkehrungen für die betroffenen Fassadenbereiche des Baukörpers in Abhängigkeit von der jeweils vorgesehenen Nutzung verbindlich vorgeschrieben. Die Fassadengliederungspunkte F1 bis F20 sind der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen.

TF 5.2 Begrenzung von Schallemissionen, die außerhalb des Vorhabens wirksam werden

Zum Schutz vor unzulässigen Schallimmissionen zulasten der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen am Brühl und Am Hallischen Tor sind die von dem Vorhaben ausgehenden Schallemissionen durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen wie folgt zu begrenzen:

- a) Schallemissionen aus den Parkdecks sind durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen dergestalt zu begrenzen, dass bei der Schallabstrahlung von den zu den Straßen „Brühl“ und „Am Hallischen Tor“ ausgerichteten Außenbauteilen ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP gemäß DIN 45691)* von 62 dB/m² am Tag und 52 dB/m² in der Nacht nicht überschritten wird;
- b) Von sonstigen Schallquellen innerhalb des Vorhabens ausgehende Schallemissionen sind durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen dergestalt zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen an den Straßen „Brühl“ und „Am Hallischen Tor“, insbesondere gegenüber der Wohnnutzung, eingehalten werden.

* Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die Nutzung der geplanten **Parkdecks** im 2. bis 4. OG mit max. 840 Stellplätzen würde an den vorhandenen Gebäuden **am Brühl und Am Hallischen Tor** ohne bauakustische Schallschutzmaßnahmen und bei freier, ungehinderter Schallabstrahlung über eine offene Fassade zu einem unzulässigen Immissionskonflikt im Nacht-Beurteilungszeitraum (Beurteilung für die lauteste Stunde nach TA Lärm/1998) führen. Die Immissionsrichtwerte der Ziffer 6.1 der TA Lärm für Kerngebiete (45 dB(A)) würden hier um bis zu 3 dB(A) überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass noch eine Immissionsreserve für die derzeit noch nicht bestimmbar

Immissionsanteile der technischen Gebäudeeinrichtungen (z.B. für die Be- und Entlüftungsanlagen und die Aufzugsmotoren) bereitgehalten werden muss.

Deshalb wurden für die weiteren Berechnungen bauakustische Schallschutzmaßnahmen (Deckenabsorption, Begrenzung der Öffnungsfläche auf ca. 20%) zugrunde gelegt, mit denen die abgestrahlte Schalleistung wirksam reduziert wird.

In Richtung der Gebäude am **Tröndlinring** liegt kein Immissionskonflikt vor.

Für den Tag-Beurteilungszeitraum werden die Immissionsrichtwerte an allen umliegenden Gebäuden eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten.

Die Festsetzung Nr. 5.2 Buchstabe a) folgt der Empfehlung des Gutachters, im B-Plan eine textliche Festsetzung für eine maximal zulässige Schallabstrahlung in Form eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die Fassaden der Parkdecks in Richtung Brühl und Am Hallischen Tor zu treffen.

Die Festsetzung Nr. 5.2 Buchstabe b) nimmt auf die Anwendung der TA Lärm Bezug und untersetzt die Festsetzung nach Buchstabe a). In dem nach Buchstabe a) festgesetzten IFSP ist bereits eine Immissionsreserve für die derzeit noch nicht bestimmbareren Immissionsanteile der technischen Gebäudeeinrichtungen (z.B. für die Be- und Entlüftungsanlagen und die Aufzugsmotoren) enthalten. Durch die Festsetzung nach Buchstabe b) wird sichergestellt, dass alle Emissionen zusammen nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA Lärm (für Kerngebiete) gegenüber der schutzwürdigen Nachbarschaft führen dürfen. Da das Einkaufszentrum von **einem** verantwortlichen Betreiber geführt wird, handelt es sich nicht um eine Zaunwertfestsetzung, mit der verschiedene Eigentümer und Vorhabenträger in einen Windhund-Wettbewerb um die Ausnutzung der zugelassenen Emissionen gedrängt werden.

TF 5.3 Schutz vor Schallemissionen, die innerhalb des Vorhabens wirksam werden

Zum Schutz vor unzulässigen Schallimmissionen zulasten der innerhalb des Vorhabens zugelassenen Nutzungen sind die von emittierenden Anlagen innerhalb des Vorhabens sowie von der Nutzung der Stellplätze im Gebäude ausgehenden Schallabstrahlungen dergestalt zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber den zugelassenen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Gebäude, insbesondere gegenüber der Wohnnutzung, eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Mit der TF 5.3 wird der Schallschutz im Vorhaben selbst – insbesondere gegenüber der Wohnnutzung - ergänzt. Vor allem von der geplanten Spindel als Parkdeck-Zufahrt/Abfahrt vom Untergeschoss bis zum 3.OG, aber auch durch Anlagen der Haustechnik könnten an den im 4. und 5. OG zulässigen Wohnnutzungen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen Immissionskonflikte auftreten, wenn eine freie Schallabstrahlung möglich wäre. Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden stellt die TA Lärm strenge Regeln auf, wenn die zu beurteilende emittierende Anlage und der maßgebliche Immissionsort baulich miteinander verbunden sind. Im vorliegenden Fall ist nicht leicht zu entscheiden, ob die Wohnnutzung auf dem Dach im Sinne der TA Lärm mit den Parkdecks oder auch mit haustechnischen Anlagen, die sich ebenfalls auf

dem Dach befinden, „baulich verbunden“ ist oder ob es sich um voneinander getrennte Anlagen handelt. Die textliche Festsetzung soll klarstellen, dass zumindest die für getrennte Anlagen geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten sind. Da hier (auch für das „Wohnen auf dem Dach“) die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm für Kerngebiete gelten, kommt eine Anwendung der Gemengelageklausel nach Nr. 6.7 der TA Lärm nicht in Betracht. Entscheidend ist, dass die Lärmeinwirkungen auf das Wohnen (und sonstige schutzbedürftige Einrichtungen) auf dem Dach des Vorhabens insgesamt die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm für Kerngebiete - tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) - nicht überschreiten. Da das Einkaufszentrum von **einem** verantwortlichen Betreiber geführt wird, handelt es sich auch hier – wie bei der TF Nr. 5.3 Buchstabe b) - nicht um eine Zaunwertfestsetzung, mit der verschiedene Eigentümer und Vorhabenträger in einen Windhund-Wettbewerb um die Ausnutzung der zugelassenen Emissionen gedrängt werden. Sofern die Emissionen aus dem Einkaufszentrum zu Lasten der auf dem Dach zulässigen Nutzungen in der Summe kritische Werte erreichen sollten, ist es Sache des Vorhabenträgers, seinen Mietern und Pächtern zulässige Emissionen durch die Miet- und Pachtverträge „zuzuteilen“. Entsprechendes gilt bei der Abteilung von Teileigentum.

TF 5.4 Vermeidung von Lichtemissionen

Die Fassaden der Geschosse mit Stellplätzen müssen in Richtung der Straßen „Brühl“ und „Am Hallischen Tor“ mit einem Lichtschutz gegen austretendes Scheinwerferlicht der Fahrzeuge versehen sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan auch die zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Aus den für Stellplätze vorgesehenen Geschossen des Gebäudes können die von Kraftfahrzeugen verursachten Lichtstrahlen der Scheinwerfer heraustreten. Daher wird vorgeschrieben, dass die betreffenden Abschnitte der Fassade mit einem nach außen wirkenden Lichtschutz versehen werden müssen.

TF 5.5 Vermeidung von Luftschadstoff-Emissionen

Die Geschosse mit Stellplätzen sind dergestalt mit Entlüftungseinrichtungen zu versehen, dass die Zuluft von außen einströmt und danach (z.B. mittels Unterdruck oder geeigneten baulichen Vorkehrungen wie Lamellen) im Gebäude festgehalten wird, bis die Innenluft in die Entlüftungseinrichtungen für die Abluft gelangt. Die Entlüftung von Geschossen mit Stellplätzen unmittelbar in die Außenluft auf der Höhe des betreffenden Geschosses ist unzulässig. Ausnahmsweise kann die Entlüftung von Geschossen mit Stellplätzen unmittelbar in die Außenluft auf der Höhe des betreffenden Geschosses zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

In den Stellplatzgeschossen werden durch die Kraftfahrzeuge Abgase erzeugt und emittiert. Diese enthalten neben CO (Kohlenmonoxid) auch den Schadstoff NO₂ (Stickstoff) sowie Feinstaub (PM₁₀). Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass Schadstoffe aus den für Stellplätze genutzten Geschossen in einem schädlichen Umfang unmittelbar nach außen dringen. Dies ist insbesondere zum Schutz der Wohnungen und sonstigen Einrichtungen erforderlich, die über den Stellplatzgeschossen gleichsam auf dem Dach des Einkaufszentrums errichtet werden sollen. Gefährliche Schadstoffkonzentrationen innerhalb des Gebäudes müssen ebenso verhindert werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Die Abluftanlage des Einkaufszentrums muss sowohl die Abluft aus den Stellplatzgeschossen als auch den Luftaustausch der Gebäudeklimatisierung aufnehmen. Im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren muss dafür Sorge getragen werden, dass die Umgebung rings um den oder die Luftaustritte durch die ausgeblasenen Stickstoffe und andere Schadstoffe nicht gefährdet werden kann und dass keine Belästigungen durch Lärm auftreten können. Dies hat der Vorhabenträger durch entsprechende technische Maßnahmen (Filterung, Höhe der Abluftschächte) sicherzustellen. Dafür wird auch durch die nachfolgende Festsetzung Nr. 5.6 gesorgt.

TF 5.6 Ableitung von Luftschadstoffen

(1) Die Abluftschächte zur Ableitung der innerhalb des Vorhabens angesaugten Innenluft müssen an der Unterkante des jeweiligen Luftaustritts folgende Mindesthöhe einhalten:

- a) für Luftaustritte oberhalb der Flächen, auf denen gemäß den Nebenzeichnungen für das 4. und 5. Obergeschoss in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 und 1.8 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind und/oder das Wohnen zulässig ist, beträgt die Mindesthöhe 1,0 m oberhalb der tatsächlichen Gebäudeoberkante (OK) der auf dieser Fläche verwirklichten schutzbedürftigen Einrichtungen;
- b) für Luftaustritte oberhalb der Flächen, auf denen gemäß den Nebenzeichnungen für das 4. und 5. Obergeschoss in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.7 und 1.8 weder das Wohnen noch Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften, sondern nur Stellplätze, Haustechnik und Hausverwaltung zulässig sind, darf die Mindesthöhe mit der Gebäudeoberkante übereinstimmen, sofern auf der Fläche keine Einrichtung der Hausverwaltung verwirklicht ist; anderenfalls gilt Buchstabe a).

(2) Die Ausblasgeschwindigkeit aus den Luftaustritten muss mindestens 6,0 m pro Sekunde betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die im Gebäude angesaugte Abluft muss dergestalt abgeführt werden, dass keine erheblichen Belästigungen oder gar Gesundheitsgefährdungen auftreten können. Die Festsetzung Nr. 5.6

schreibt dementsprechende technische Vorkehrungen vor. Die technische Eignung der Vorkehrungen wurde durch das Luftschadstoff-Gutachten ermittelt.

9.6 Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe

TF 6.1 Verbot der Verwendung bestimmter Brennstoffe

Die Verwendung fester Brennstoffe ist nur zulässig, wenn bei der Verbrennung folgender maximaler Schadstoffgrenzwert eingehalten wird: Staub: bis max. 50 mg/m³ Abgasvolumen (bezogen auf 13 Volumenprozent Sauerstoffgehalt im Abgas; Herstellerangabe).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB)

Begründung:

Die Beheizung und Klimatisierung der baulichen Anlagen soll so umweltfreundlich wie möglich erfolgen. Deshalb wird die Verwendung fester Brennstoffe, deren Verbrennung die Feinstaubbelastung der Umgebung erhöhen könnte, ausgeschlossen.

Von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie vorzuschreiben, wird kein Gebrauch gemacht. Der Beitrag des Vorhabens zum Klimaschutz kann und sollte insbesondere darin bestehen, dass der Energiebedarf des Gebäudes insgesamt niedrig gehalten wird. Dies anzustreben, liegt im eigenen Interesse des Bauherren; es bedarf insoweit keiner Festsetzung. Ob die Festsetzung einer Energiekennzahl für Gebäude rechtlich möglich ist, ist ohnehin umstritten und bislang nicht endgültig geklärt. Auf den Dachflächen der Wohnanlagen im 4. und 5. OG könnten Photovoltaikanlagen angebracht werden. Darauf wird in der TF Nr. 7.3 zur Dachbegrünung Rücksicht genommen.

9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen

TF 7.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder nach zeitweiliger Entfernung am Originalstandort gleichartig und gleichwertig neu zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB)

Begründung:

Die zum Promenadenring gehörende Baumallee am Tröndlinring steht unter Gartendenkmal-schutz. Die in die Planzeichnung übernommenen oder zur Fortsetzung der Allee neu aufgenommenen Bäume sind daher zu erhalten und/oder bei Bedarf gleichartig und gleichwertig neu zu pflanzen.

TF 7.2 Neupflanzungen. Versetzen der Baumstandorte

Neu zu pflanzende Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 25,0 cm bis 30,0 cm aufweisen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Niveau der umgebenden Straßenpflasterung. Die festgesetzten Baumstandorte neu zu pflanzender Bäume dürfen in jede Richtung um bis zu 3,0 m versetzt werden. Dies gilt nicht für die Alleeausrichtung der unter Gartendenkmalschutz stehenden Linden-Bäume der Ringbegrünung. Der Abstand der Alleebäume untereinander soll 6,50 m nicht unterschreiten und 7,80 m nicht überschreiten. Als Alleebäume dürfen nur Linden gepflanzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Begründung:

Die unter Gartendenkmalschutz stehende Baumallee des Promenadenrings am Tröndlinring ist besonders schutzwürdig. Zu ihren Gunsten werden daher Qualitätsstandards festgesetzt. Dem Pflichtigen wird eine hinreichende Flexibilität bei der Neupflanzung eingeräumt.

TF 7.3 Bindungen für Bepflanzungen

Die im vierten Obergeschoss des Westflügels und des Ostflügels als Flächen für Wohnungen festgesetzten Flächen sind, soweit sie nicht als Grundfläche für Wohnanlagen einschließlich von deren Terrassen benutzt oder als Erschließungsflächen benötigt werden, mit einer mindestens 50 cm dicken Substratauflage zu versehen und anschließend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 10,0 m² Freifläche ist mindestens ein Kleinbaum oder ein Strauch zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB)

Begründung:

Auf der Wohnebene des Einkaufszentrums ist eine nachhaltige Begrünung vorgesehen. Durch die textliche Festsetzung TF 7.3 soll dies abgesichert werden.

TF 7.4 Dachbegrünung

Die Dächer der im vierten und fünften Obergeschoss errichteten Wohnanlagen sind extensiv oder durch Rasenansaat zu begrünen, soweit die Dachfläche nicht für Anlagen im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 1.9 und 2.2 (Antennenanlagen, Schornsteine, technische Einrichtungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) genutzt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB)

Begründung:

Das Kleinklima der Innenstadt als Wärmeinsel ist so hoch belastet, dass jede Möglichkeit zur Aufbesserung auch nur der kleinklimatischen Verhältnisse genutzt werden sollte. Daher wird die Begrünung der Dächer der Wohnanlagen vorgeschrieben, soweit die Dachflächen nicht für Anlagen im Sinne der textlichen Festsetzungen 1.9 und 2.2 (Dachaufbauten) genutzt werden.

TF 7.5 Erdschicht oberhalb der Decke der Unterbauung der Richard-Wagner-Straße

Auf die Decke der Unterbauung der in TF 1.2 bezeichneten Erweiterungsfläche ist zwecks Anpflanzung von Bäumen eine Erdschicht aus Mutterboden in einer Schichtdicke von mindestens 2,2 m aufzubringen. Die Schichtdicke darf ausnahmsweise auf mindestens 1,8 m herabgesetzt werden, wenn gewährleistet ist, dass angepflanzte Bäume auf Dauer künstlich bewässert werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Durch die Unterbauung wird in den als Kulturdenkmal geschützten Promenadenring eingegriffen. Um eine denkmalgerechte Wiederherstellung der Bepflanzung u. a. mit Bäumen zu gewährleisten, muss eine ausreichende Erdschicht auf die Decke des Untergeschosses aufgebracht werden. Sofern die Erdschicht die vorgeschriebenen 2,20 m unterschreitet, muss im Interesse der Baumerhaltung für künstliche Bewässerung gesorgt werden.

9.8 Gestalterische Festsetzungen (ohne Anforderungen an Werbeanlagen)

Vorbemerkung

Für die Gestaltung des Vorhabens gilt die Örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung) vom 18.12.1991 (Leipziger Amtsblatt Nr. 1 vom 11.01.1993). Soweit die nachfolgenden Vorschriften speziellere oder genauere Vorschriften als die Gestaltungssatzung enthalten, gehen die Festsetzungen des Bebauungsplans als *lex specialis* der Gestaltungssatzung vor.

TF 8.1 Gliederung der Fassade in Fassadenabschnitte

Die Fassade ist nach Maßgabe der festgesetzten Fassadenabschnittsgliederungspunkte F1 bis F20 von der Fassadenoberkante an bis mindestens zur Höhe der Decke des 1. Obergeschosses herab in mindestens zwölf äußerlich deutlich erkennbare, vertikale Fassadenabschnitte zu gliedern. Ausgehend von den jeweils in Anspruch genommenen Fassadenabschnittsgliederungspunkten, dürfen die vertikalen Begrenzungen der gebildeten Fassadenabschnitte – jeweils waagrecht gemessen – in beide Richtungen jeweils um höchstens 2,5 m versetzt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Nach § 2 der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt sind im Geltungsbereich der Satzung alle baulichen Anlagen so zu behandeln, dass die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die historische Kernstadt prägenden Merkmale erhalten wird. Ein solcher städtebaulicher Zusammenhang ist u. a. zu gewährleisten durch die Erhaltung der aus den historischen Grundstücksgrößen überkommenen Formate, durch grundstücksgerechte, differenzierte funktionale Bebauung bzw. altstadtgerechte Gliederung langer Fassadenabschnitte. Nach § 3 der Gestaltungssatzung sind bei Neubauten die in der Traditionslinie der historischen Leipziger Bauten liegenden (kleinteiligen) Gestaltungs- und Gliederungsmittel in ihrer Grundfunktion und Grundaussage aufzunehmen, zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dies soll u. a. durch vertikale Gliederung der Fassaden geschehen. Durch die Festsetzung Nr. 8.1 werden diese Vorschriften zur Gliederung langer Fassadenabschnitte und zur vertikalen Gliederung der Fassaden konkretisiert. Dabei werden die Gestaltungsvorschläge des Siegerentwurfs im städtebaulichen Wettbewerb in flexibilisierter Form aufgenommen.

TF 8.2 Erdgeschossfassade

Die Fassade im Erdgeschoss ist – mit Ausnahme der Eingänge, der Treppenhäuser und der konstruktiven Elemente – mit Schaufenstern, Glasvitrinen oder gestalteten Glasfronten zu versehen. Die Ausrichtung von Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen auf den Brühl bzw. die Richard-Wagner-Straße ist zu gewährleisten. Dies beinhaltet auch die Zugänglichkeit zu diesen Straßen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Nach der Regelung der vertikalen Gliederung der Fassade in TF Nr. 8.1 von der Traufkante bis hinab zur Decke des 1. Obergeschosses wird durch die TF Nr. 8.2 für die Erdgeschossfassade eine abwechslungsreiche, aber insgesamt auf der Verwendung von Glaselementen beruhende Fassadengestaltung vorgeschrieben. Damit wird den Gestaltungsansprüchen an dieses prägende Gebäude als „Eingangstor zur Altstadt“ Rechnung getragen. Zudem soll die Belebtheit der angrenzenden Straßen und Gassen durch offene Türen zu Läden und gastronomischen Einrichtungen des Einkaufszentrums unterstützt werden.

TF 8.3 Rücksprung des 4. und 5. Obergeschosses am Brühl – Ausbildung einer Traufkante

Zwischen den Fassadenabschnittsgliederungspunkten F1 bis F4 und F5 bis F9 (Fassaden am Brühl) muss auf der Höhe des 4. Obergeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand hinter die auf der Baulinie errichtete Wand eine gesonderte Traufkante entstehen. Die Außenwände der baulichen Anlagen auf der Höhe des 4. und 5. Obergeschosses müssen, gemessen in der Waagerechten, durchgehend um mindestens 3,0 m hinter die äußere Gebäudekante der auf der Baulinie errichteten Wand zurückweichen (Rücksprung). Das Vortreten von baulichen Anlagen auf der Höhe des 4. und 5. Obergeschosses bis zur Baulinie kann abschnittsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Nach § 2 der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt sind die Trauf- bzw. (Haupt)Gesimshöhen der Neubauten an die der umliegenden Bebauung, maximal aber 18 – 20 m über Oberkante Gelände, anzupassen. Das Einkaufszentrum wird keine geneigten Dächer und somit auch keine Traufkante im engeren Sinne aufweisen. Stattdessen wird es am Brühl in der Höhe des 4. Obergeschosses einen Rücksprung der Gebäudeaußenwand hinter die auf der Baulinie errichtete Wand geben. Dadurch entsteht eine rechtwinklige Traufkante im weiteren Sinne. Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 schreibt den Umfang des Rücksprungs vor. Die textliche Festsetzung Nr. 8.4 regelt die Höhe der Traufkante im weiteren Sinne (also die Höhe der auf der Baulinie errichteten Außenwand).

TF 8.4 Traufhöhen am Brühl

Die Traufhöhe (Höhe der auf der Baulinie errichteten Außenwand) in den Fassadenabschnitten von F1 bis F4 und F5 bis F9 (Fassade am Brühl) muss mindestens 17,0 m und darf höchstens 22,0 m betragen. Die Traufhöhe jedes Fassadenabschnitts muss gegenüber den beiden benachbarten Fassadenabschnitten jeweils einen Höhenunterschied von mindestens 2,5 m aufweisen; dies gilt nicht für den Anschluss an die Fassade des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ sowie zwischen F4 und F5.

Die Höhenangaben beziehen sich auf den in der Planzeichnung benannten Vermessungspunkt P1. Abweichend von der festgesetzten Traufhöhe sind oberhalb von Eingängen Einschnitte in die Traufhöhe ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Auch mit der Festsetzung Nr. 8.4 wird inhaltlich auf § 2 der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt Bezug genommen. Danach sind die Trauf- bzw. (Haupt)Gesimshöhen der Neubauten an die der umliegenden Bebauung, maximal aber 18 – 20 m über Oberkante Gelände, anzupassen. Eine Hochhausbebauung im Innenringbereich ist ausgeschlossen. Der Bebauungsplan vollzieht diese Vorgabe durch die Festsetzung einer die oberste Gebäudehöhe unterschreitenden Traufkante (TF 8.2) sowie die Regelung der zugehörigen Traufhöhe am Brühl (TF 8.4) als Spanne zwischen einer Mindesthöhe und einer maximalen Höhe.

TF 8.5 Traufhöhen Am Hallischen Tor und an der Richard-Wagner-Straße/Tröndlinring

Die Traufhöhen in den Fassadenabschnitten von F6 bis F20 Am Hallischen Tor/ Richard-Wagner-Straße/Tröndlinring dürfen mit der Höhe der Gebäudeoberkante übereinstimmen, deren Höhenmaße in der TF Nr. 2.1 festgesetzt sind.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Zum Tröndlinring hin sollen – auch aus Gründen des Schutzes der zum Tröndlinring hin ausgerichteten Räume gegen Verkehrslärm – bis zur Gebäudeoberkante durchgehende Fassadenhöhen zulässig sein. Diese Höhe darf sich auch in der Fassade Am Hallischen Tor fortsetzen. Bei voller Ausnutzung der zugelassenen Fassadenhöhe Am Hallischen Tor überschreiten die nach § 6 Abs. 5 SächsBO vorgeschriebenen Abstandsflächen (0,4 H) die Straßenmitte der Straße Am Hallischen Tor, sie erreichen jedoch nicht die Nachbargrundstücke auf der östlichen Straßenseite. Angesichts der traditionell eng und dicht bebauten Altstadt ist diese Näherung jedoch gerechtfertigt. Sie wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3.8 ausdrücklich erlaubt.

TF 8.6 Dachaufbauten

Die Dach- und Technikaufbauten dürfen durch ihre Größe, Anzahl, Lage und Form das Gebäude sowie dessen Umgebung einschließlich der Dachlandschaft nicht verunstalten. Notwendige Dach- oder Technikaufbauten, die verunstaltend wirken können, müssen eingehaust werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Es entspricht den allgemeinen Regeln des Bauordnungsrechts, dass bauliche Anlagen nicht verunstaltend wirken dürfen. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8.6 ausdrücklich auch für die Dachaufbauten gefordert. Da auf dem Dach des Einkaufszentrums gewohnt wird, ist die Dachlandschaft nicht nur vom Straßenland und den Nachbarhäusern aus wahrnehmbar, sondern auch vom Dach des Gebäudes selbst her besonders einsehbar. Die gestalterische Qualität der Dachaufbauten besitzt daher im Rahmen des anstehenden Vorhabens eine besonders große Bedeutung. Dies rechtfertigt die ausdrückliche Festsetzung des Schutzes gegen Verunstaltung bis hin zur Einhausung.

9.9 Anforderungen an Werbeanlagen

Vorbemerkung

Die Gestaltungssatzung der Stadt Leipzig für die historische Altstadt enthält in § 10 und 11 ausführliche Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen, Firmen-, Büro- und Hausschildern. Von diesen Vorschriften sind wiederum Ausnahmen und Befreiungen insbesondere dann zulässig, wenn die Architekturleistungen – wie hier – durch das Ergebnis eines ordentlichen Wettbewerbs gemäß den „Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens – GRW 77“ zustande gekommen sind. Zuständig für die Gestattung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen ist nach Entscheidung des Fachausschusses Planung des Stadtrates im Konsens mit dem Planungsbeirat das Bauordnungsamt der Stadt Leipzig.

Um zeitraubende Auseinandersetzungen über die Frage, ob bestimmte Werbeanlagen den Anforderungen des § 10 und 11 der Gestaltungssatzung genügen oder nicht und ob ggf. eine Befreiung erteilt werden kann, zu vermeiden, werden nachfolgend einige eindeutige und problemlos nach-

vollziehbare Eckvorschriften gesetzt. Bei deren Einhaltung ist keine Ausnahme oder Befreiung von den Vorschriften der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt erforderlich. Die Formulierungen lehnen sich an die Gestaltungssatzung an.

TF 9.1 Allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung; Werbung für bestimmte Produkte ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.2 Einfügen von Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Maßstab, Material und Farbigkeit in die äußere Gestalt des jeweiligen Gebäudes und Fassadenabschnittes einfügen. Eine mehrere Gebäude oder mehrere Fassadenabschnitte übergreifende Werbung ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.3 Anordnung von Werbeanlagen am Gebäude

Der Fassadenabschnitt, in dem Werbung untergebracht wird (Werbeband), darf höchstens 1,5 m hoch sein. Die obere Begrenzung des Werbebands darf eine Höhe von 1,5 m oberhalb der Unterkante der Decke des Erdgeschosses nicht überschreiten. Innerhalb eines Fassadenabschnitts muss sich das Werbeband auf gleicher Höhe befinden. Von Satz 1 bis 3 abweichend können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die Anbringung von Hausnamen;
- Werbeanlagen mit Ausrichtung zum Tröndlinring/Richard-Wagner-Straße;
- die Wiederherstellung der denkmalgeschützten Werbeanlage „Mein Leipzig lob ich mir / Willkommen in Leipzig“.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.4 Werbeanlagen auf Dächern

Am Tröndlinring und auf der Ecke des Gebäudes Richard-Wagner-Straße/Am Hallischen Tor ist die Errichtung von Dachwerbung aus Einzelbuchstaben und Signets unter Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Die Höhe der einzelnen Buchstaben und Signets darf 1,5 m (ohne Haltevorrichtung) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.5 Großflächige Werbung

Großflächige Werbung über 8,0 m² Ansichtsfläche ist unzulässig. Ausnahmen können für die regelmäßig stattfindenden Saison-, für Räumungs- oder Jubiläumsverkäufe, für Geschäftseröffnungen sowie für Veranstaltungen kultureller Art befristet für höchstens vier Wochen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.6 Hervortretende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die vor die Fassade oder die Schaufensterebene vortreten, sind nur in Form von selbst leuchtenden Einzelbuchstaben zulässig. Zusätzliche Anstrahlungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.7 Werbeanlagen mit wechselndem Licht

Werbeanlagen, die mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht oder mit sich bewegenden oder in kurzen Abschnitten wechselnden Bildern arbeiten, sind unzulässig. Ausnahmsweise können derartige Werbeanlagen mit Ausrichtung zum Tröndlinring zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.8 Zulässigkeit von Auslegern

Pro Ladeneinheit ist ein in seinem Körper maximal 7 cm breiter Ausleger als rechtwinklig zur Außenwand der baulichen Anlage angebrachte Werbeanlage zulässig. Die Auskrägung in den öffentlichen Raum darf einschließlich der Anbringevorrichtung höchstens 90 cm betragen. Für den Ort der Anbringung von Auslegern gilt die TF Nr. 9.3.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.9 Werbeanlagen auf der Schaufensterebene

Farbige Rahmungen sowie flächige Abdeckungen der Schaufensterflächen durch Folienbeklebung, Plakatierung, Anstrich o. ä. sind, sofern deren Gesamtfläche 20 % der Schaufensterfläche überschreitet, nicht zulässig. Werbeanlagen im Schaufenster müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Innenseite des vor ihnen befindlichen Schaufensters wahren.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO)

TF 9.10 Bemalungen und Projektionen

Das Bemalen – auch als Lichtprojektion, Dias, Videos o. ä. – von Fußwegen und sonstigen ebenen Flächen sowie von Dächern mit Werbung und Hinweisen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

TF 9.11 Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen

Werbeanlagen, die selbständige bauliche Anlagen im Sinne des § 2 SächsBO sind, sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 SächsBO)

Begründung:

Sämtliche Festsetzungen zur Gestalt der Werbeanlagen dienen der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der historischen Leipziger Innenstadt. Störende Auswüchse sollen verhindert werden.

9.10 Nachrichtliche Übernahmen

9.10.1 Denkmale

Die unter Denkmalschutz stehenden Objekte: Fassade des ehemaligen Kaufhauses „Konsument“ (Gebäude Richard-Wagner-Straße 20/Brühl 1-3) sowie die Grünanlage des Promenadenrings sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.10.2 Von einer Planfeststellung betroffene Flächen

Das Flurstück 425/2 wird durch eine planfestgestellte, unterirdische Eisenbahnanlage (City-Tunnel) unterbaut. Die betroffene Fläche ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.11 Hinweise ohne Normcharakter

Im Plangebiet gelten:

- Ergänzend zu den festgesetzten Anforderungen an die Werbeanlagen: Die Örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung) vom 18.12.1991 (Leipziger Amtsblatt Nr. 1 vom 11.01.1993) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 16.10.1992 (Leipziger Amtsblatt vom 08.02.1993) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Erhaltungssatzung der Stadt Leipzig vom 17.10.2001 (Leipziger Amtsblatt vom 12.01.2002) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen einschließlich von Fahrradstellplätzen nach § 49 der SächsBO i. d. .F. vom 26.05.2004 (SächsGVBl. S. 200).

D. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN

10. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB konnte gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, da durch das Bürgerforum am 10.01.2007 und die öffentliche Diskussion der Wettbewerbsergebnisse am 07.11.2007 für jedermann hinreichend Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung gegeben war. Die 15tägige Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse wurde von 6.436 Gästen besucht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.02.2008 durch die Stadt Leipzig. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 14.03.2008 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges Informationsblatt. Darüber hinaus fand am 11.03.2008 eine Ämterrunde zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden einschließlich der umliegenden Mittelzentren. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

10.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2008 durch die Stadt Leipzig. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 18.08.2008 die Möglichkeit gegeben, zum vorliegenden Bebauungsplan und der Begründung mit Umweltbericht Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete der Entwurf des Bebauungsplans vom 02.07.2008.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB haben die nachfolgende benannten Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben oder haben lediglich mitgeteilt, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt werden:

	Bezeichnung des TÖB
1	Landesamt für Archäologie
2	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
3	Landesamt für Umwelt und Geologie, Referat 25 „Natürliche Radioaktivität“
4	Landesamt für Umwelt und Geologie, Referat 23 – Anlagenbezogener Immissionsschutz
5	City Leipzig Marketing e. V.
6	Handwerkskammer zu Leipzig
7	Bundesnetzagentur

Die nachfolgend benannten Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der förmlichen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zum B-Plan abgegeben und dabei Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht.

Nr.²⁸	Bezeichnung des TÖB
I-1	Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
I-2	(Regierungspräsidium Leipzig) seit 01.08.08: Landesdirektion Leipzig
I-3	Regionaler Planungsverband Westsachsen
I-4	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Abt. Geologie
I-5	Handelsverband Sachsen e.V. Region Westsachsen
I-6	Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH
I-7	Leipziger Verkehrsbetriebe (LVB) GmbH
I-8	Polizeidirektion Leipzig
I-9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
I-10	Stadtreinigung Leipzig
I-11	Stadtwerke Leipzig

²⁸ Nummerierung laut Anlage 1 Abwägungsvorschlag zum B-Plan „Höfe am Brühl“.

Die Abwägung der erhobenen Einwände und Belange ist der Verfahrensakte - *Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan „Höfe am Brühl“* zu entnehmen.

Die Abwägung der erhobenen Einwände und Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab, dass der Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich der textlichen Festsetzungen bis auf redaktionelle Klarstellungen nicht geändert oder ergänzt werden musste. In der Planzeichnung musste die Überdeckung der Rampen an der Ein- und Ausfahrt zum bzw. vom Einkaufszentrum am Tröndlinring jeweils um einige Meter verkürzt werden, u. a. um die erforderliche Durchfahrtshöhe für die Abfallsammelfahrzeuge der Leipziger Stadtreinigung zu gewährleisten. Die hier erforderlichen Korrekturen in der Planzeichnung erfolgten mit Zustimmung des Vorhabenträgers und der Stadt; weitere Behörden oder Belange Dritter wurden nicht berührt. Eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB war somit nicht erforderlich.

Die Begründung wurde zum Zwecke der besseren Verständlichkeit zu manchen Punkten ausführlicher gefasst.

10.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt der Stadt Leipzig Nr. 14 vom 12.7.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21. 07. bis zum 22.08.2008 im Neuen Rathaus, Stadt Leipzig.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ergänzend elektronische Informationstechnologien benutzt. Die Stadt Leipzig hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung in das Internet eingestellt. Der Öffentlichkeit wurde damit auch die Möglichkeit gegeben auf dem Wege der elektronischen Kommunikation eine Stellungnahme abzugeben.

Darüber hinaus erfolgte mit der Durchführung des 3. Bürgerforums am 18.08.2008 eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Entwurf des Bebauungsplanes, sodass für jedermann hinreichend Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung gegeben war. Grundlage der Beteiligung der Öffentlichkeit bildete der Entwurf des Bebauungsplans vom 02.07.2008.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 27 Stellungnahmen abgegeben. 16 Stellungnahmen wurden dabei mündlich im Rahmen des 3. Bürgerforums am 18.08.2008 im Festsaal, Neues Rathaus Leipzig abgegeben. Die übrigen 11 Stellungnahmen der insgesamt 27 wurden in schriftlicher Form eingereicht.

Die Abwägung der erhobenen Einwände und Belange ist der Verfahrensakte - *Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan „Höfe am Brühl“* zu entnehmen.

Die Abwägung der erhobenen Einwände und Belange der Öffentlichkeit ergab, dass der Entwurf des Bebauungsplans nicht geändert oder ergänzt werden musste.

E. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

11. Städtebauliche Kennziffern

11.1 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m ²		Vom Hundert
Sondergebiet (SO)	21.178		52,7
Verkehrsflächen	16.360	Davon: Fußgängerbereich Plauensche Straße: 890	40,8
Öffentliche Grünfläche	2.657		6,5
SUMME	40.195		100

11.2 Arbeitsplatzentwicklung

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums sowie von Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird zu einem Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet führen.

11.3 Verkaufsflächenentwicklung

Durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von maximal 27.500 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich der Verkaufsflächenbesatz in der Leipziger Innenstadt um 16.000 m² erhöhen. Ca. 11.500 m² waren schon zuvor im ehem. Kaufhaus „Konsument“ (sog. „Blechbüchse“) vorhanden.²⁹

11.4 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Errichtung von Wohnungen in einem Umfang von ca. 66 Wohneinheiten im Plangebiet könnte sich die Zahl der Bevölkerung in der Innenstadt entsprechend erhöhen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen – so wie sie in Großstädten üblich ist –, ergäbe sich ein Bevölkerungszuwachs um ca. 132 Personen.

11.5 Verkehrsentwicklung

Die Ansiedlung des Einkaufszentrums sowie der ergänzenden Nutzungen wird zu einer vertret-

²⁹ Vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (2008): Auswirkungsanalyse für das geplante Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ in der Stadt Leipzig. Teil 1: Städtebauliche und stadtstrukturelle Auswirkungen (Aktualisierung des GMA-Gutachtens vom Januar 2007). Stand Juni 2008, S. 40.

Nach dem Ende der öffentlichen Auslegung machte das Leipziger Dezernat für Umwelt, Ordnung, Sport noch folgende Gesichtspunkte geltend:

a) Es wurde darauf hingewiesen, dass das Gutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH vom 07.07.2008 ein lufthygienisches Gutachten sei, welches ausschließlich die Luftqualität, speziell die Schadstoffkomponenten NO_x und PM₁₀, untersucht habe, die durch die Verkehrsinduktion des Vorhabens (Straßenverkehr + Parkhaus) verursacht würden. Es seien keine Auswirkungen auf Ventilations- und Luftleitbahnen untersucht worden, welche durch den Baukörper selbst hervorgerufen werden. Weiterhin seien im besagten Gutachten auch keine Aussagen zu Veränderungen des Mikroklimas durch das Bauvorhaben (Kaltluftströmungen usw.) getroffen.

Beurteilung: Die obigen Aussagen sind grundsätzlich richtig. Die Stellungnahme kommt jedoch im Ergebnis zu folgender Schlussfolgerung: "Nach Abschätzungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (siehe Begründung des B-Plans) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es durch die erneute und ähnlich dimensionierte Bebauung des Areals zu keiner wesentlichen Veränderung des Lokalklimas kommt." Demnach war insoweit keine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich.

b) Das Dezernat brachte weiterhin vor: Die Aussage im Umweltbericht, dass das Grundwasser nur nachhaltig berührt würde, wenn für das Vorhaben weitere Untergeschosse als Tiefgaragen gebaut würden, sei gegenwärtig in dieser Art nicht feststellbar. Die im Rahmen der Errichtung des Vorhabens beabsichtigte Grundwasserabsenkung sei innerhalb eines quasi wasserdichten Troges erforderlich, d. h. die gesamte Baugrube werde mit einem verbleibenden Baugrubenverbau umschlossen. Inwieweit sich durch den Baugrubenverbau eine nachhaltige Beeinflussung des Grundwassers (Aufstau im Anstrombereich des Bauwerkes) ergebe, werde durch ein im Wasserrechtsverfahren festgeschriebenes Grundwassermonitoring überwacht. Bei einem sich ergebenden wasserrechtlich nicht vertretbaren Anstau im Anstrom zum Bauwerk seien nachträglich geeignete Maßnahmen, z. B. Fensteröffnungen im An- und Abstrom, durch den Bauherrn durchzuführen.

Beurteilung: Die vom Dezernat vorgebrachten Tatsachen werden vollständig im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abgearbeitet. Eine diesbezügliche Ergänzung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

c) Weiterhin wurde vorgetragen: Nicht ausreichend geklärt erscheine die Problematik der Fahrradabstellplätze. So seien entsprechende Flächen bereitzuhalten, die einer Berücksichtigung im B-Plan bedurft hätten. Der Verweis auf die Errichtung der Anlagen im öffentlichen Raum sei zwar nachvollziehbar, löse aber keinesfalls das Problem des enormen Flächenbedarfs.

Beurteilung: Gemäß SächsBauO sind durch den Bauherrn 470 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. 70 Fahrradabstellplätze werden für die Wohnungen im Gebäude errichtet. Analog zu den anderen Großbauvorhaben in der Innenstadt (z. B. Karstadt und Marktgalerie) sollen die verbleibenden 400 Abstellplätze (= 200 Leipziger Bügel) im öffentlichen Raum um den Baukomplex eingeordnet werden. Dazu bietet der Baukomplex mit 250 m langen Fronten zum Brühl bzw. 300 m zur Richard-Wagner-Straße und jeweils 70 m zum Richard-Wagner-Platz, zur Plauenschen Straße und zur Straße Am Hallischen Tor hinreichend Möglichkeiten. Die Einordnung dieser Fahrradabstellplätze wird in die Wettbewerbsaufgabe zur Neugestaltung der umliegenden Straßen- und Platzräume aufgenommen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind insoweit nicht erforderlich. Das nachträgliche Vorbringen des Dezernats für Umwelt, Ordnung, Sport gab insgesamt keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern.

baren Verkehrserhöhung auf den angrenzenden Straßen führen. Nach Prognosen des Verkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Leipzig werden nachfolgende Belastungen prognostiziert.

Kfz-Belastung Tröndlinring, einschließlich Zu- und Ausfahrtsrampe zum Einkaufszentrum:

Prognose 2012: DTV Mo-Fr: ca. 47.500 Kfz/24h, Lkw-Anteil > 3,5t: ca. 6%

Prognose 2020: DTV Mo-Fr: ca. 46.000 Kfz/24h, Lkw-Anteil > 3,5t: ca. 6%

Zum Vergleich: Die Annahmen im Rahmen des Luftreinhalteplans:

Prognose 2007: DTV Mo-Fr: ca. 50.000 Kfz/24h, Lkw-Anteil > 3,5t: ca. 6%.

Hinweis:

Die Angaben entsprechen dem Arbeitsstand vom 16.04.2008. Sie stehen unter dem Vorbehalt genauerer Angaben auf Grund der Detailuntersuchungen im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knoten Tröndlinring/Gerberstraße.

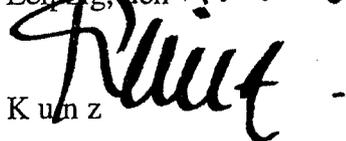
12. Kostenschätzung

Der Stadt Leipzig entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Anfallende Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßenraum, für denkmalpflegerische Grabungen sowie für die Wiederherstellung des durch Baumaßnahmen beschädigten Promenadengrüns werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen zur Herstellung der unterirdischen Zufahrt am Tröndlinring wird vertraglich geregelt. Gegenstand des öffentlich rechtlichen Vertrags ist auch die Übernahme der Kosten für Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

Im Städtebaulichen Vertrag Stadt Leipzig ./i. mfi Gesellschaft für Gewerbeimmobilien mbH & Co. Leipzig Arcaden KG, Essen vom 26.04.2007 hat sich der Vorhabenträger unter § 5 Absatz 4 verpflichtet, die Kosten für die Aufstellung des Bauleitplans inklusive aller eventueller externer Gutachterkosten zu übernehmen.

Leipzig, den 11.09.08



K u n z

Leiter des

Stadtplanungsamtes

Anhang I: Hinweise

Anhang II: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Anhang I: Hinweise

Im Plangebiet gelten:

- Ergänzend zu den festgesetzten Anforderungen an die Werbeanlagen: Die Örtliche Bauvorschrift für das Leipziger Stadtzentrum (historische Altstadt) (Gestaltungssatzung) vom 18.12.1991 (Leipziger Amtsblatt Nr. 1 vom 11.01.1993) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig vom 16.10.1992 (Leipziger Amtsblatt vom 08.02.1993) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Erhaltungssatzung der Stadt Leipzig vom 17.10.2001 (Leipziger Amtsblatt vom 12.01.2002) in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen einschließlich von Fahrradstellplätzen nach § 49 der SächsBO i. d. F. vom 26.05.2004 (SächsGVBl. S. 200).

Auf die Geltung dieser Vorschriften wird auch in der Planurkunde unter der Überschrift „Hinweise ohne Normcharakter“ hingewiesen.

Anhang II: Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, enthält.

1. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange ergab, dass die Durchführung des Bebauungsplans „Höfe am Brühl“ bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie Landschaft/Landschaftsbild zu keiner erheblichen Beeinträchtigung führen wird.
 2. Hinsichtlich der neu zulässigen Errichtung des Einkaufszentrums in Ergänzung mit den ebenfalls neu zulässigen Nutzungen: Wohnen, Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Stellplätze in oberirdischen Stellplatzgeschossen zeigte sich, dass es erforderlich war, Festsetzungen über bauliche und sonstigen technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm- und Luftschadstoffbelastungen sowie Lichtemissionen, in den Bebauungsplan aufzunehmen, um Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch und Luft auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurden umweltschützende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zahl der Stellplätze innerhalb des Vorhabens wurde begrenzt.
 3. Weiterhin ergab die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange, dass mit der Durchführung des Bebauungsplans das Schutzgut Pflanzen nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, da ein Eingriff in die Grünflächen des denkmalgeschützten Promenadenrings erfolgt. Durch die Festsetzung der Fortführung der Baumallee des Promenadenrings sowie durch die festgesetzte Dachbegrünung werden anderweitige Flächen als Lebensraum für Pflanzen bereitgestellt.
 4. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter war festzustellen, dass die Rampen für die Zufahrt und Ausfahrt zum Einkaufszentrum vom Tröndlinring nicht unerheblich in das denkmalgeschützte Promenadengrün eingreifen. Der Eingriff lässt sich - auch durch die im Plangebiet festgesetzten Neupflanzungen - nicht vollständig kompensieren, ist jedoch unvermeidlich.
 5. Das ehem. Kaufhaus „Konsument“ soll bis auf die denkmalgeschützte, mit Metall verkleidete Fassade beseitigt und danach neu errichtet werden. In dieser Maßnahme liegt ein nicht unerheblicher Eingriff in das Baudenkmal. Nach Abwägung wurde die Maßnahme dennoch ermöglicht.
 6. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind im vorliegenden Planverfahren nach §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich: Die durch Planung eröffneten Eingriffe waren bereits zuvor auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Dieser Tatbestand trifft für das gesamte Plangebiet zu. Daher enthält der B-Plan keine Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen.
-

7. Die sich im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit ergebenden Informationen wurden in die Abwägung eingestellt. Sie gaben keinen Anlass, das Plankonzept grundlegend zu ändern.
 8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden von der Stadt Leipzig in mehreren Stufen geprüft. Dabei wurde zunächst geprüft, welche Entwicklungsalternativen im Gebiet insgesamt in Frage kamen. Dabei stellte sich eine Einzelhandelsnutzung als Leitfunktion heraus. Um eine bestmögliche Einzelhandelsnutzung am Standort zu gewährleisten, wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für die Bebauung des Plangebietes ausgeschrieben. Auf dessen Ergebnissen basiert das Konzept des vorliegenden Bebauungsplans.
 9. Abschließend ist festzustellen, dass die Umweltsituation der Innenstadt als „Wärmeinsel“ auch bei der Verwirklichung eines anderen Plankonzeptes nicht wesentlich verbessert werden wäre.
-