



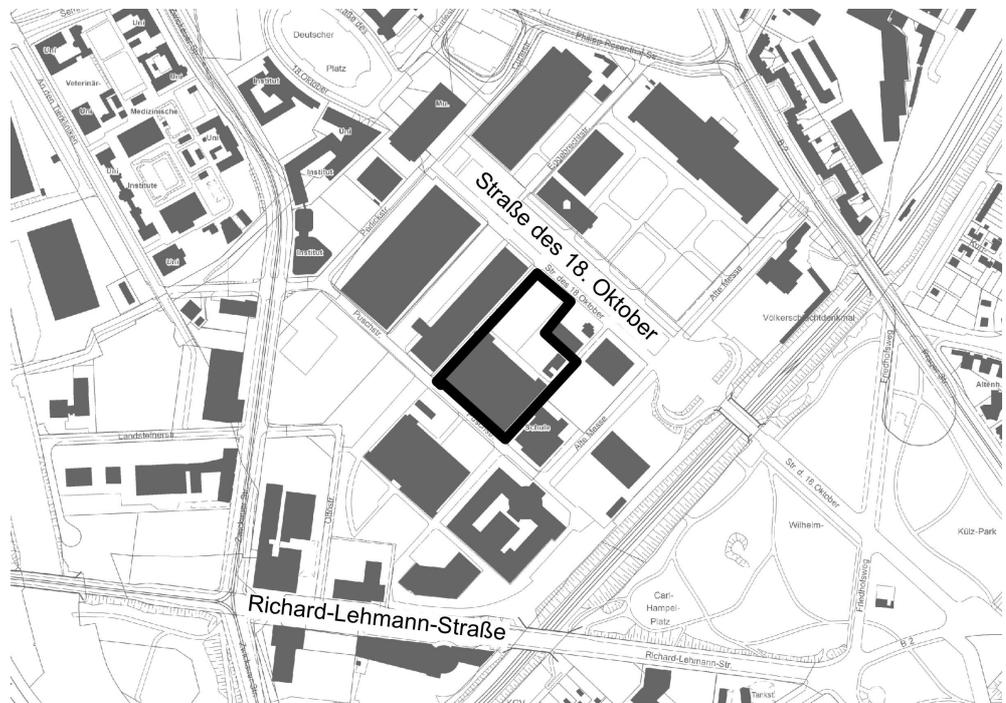
Stadt Leipzig

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ (Entwurf)

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

05.01.17

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	2
1.	Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4.	Verfahrensdurchführung.....	3
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	3
5.	Vorhandene Art der Bodennutzung.....	3
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	4
6.1	Ziele der Raumordnung.....	4
6.2	Planungen der Stadt.....	5
6.2.1	Flächennutzungsplan.....	5
6.2.2	Landschaftsplan.....	5
6.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo).....	6
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	6
6.2.5	Sonstige Stadtentwicklungspläne.....	7
7.	Umweltbericht.....	7
	Zusammenfassung.....	7
7.1	Einleitung.....	7
7.2	Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung).....	8
7.3	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	8
7.4	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange. .	9
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	9
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	9
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
C.	INHALTE der Änderung des FNP	10
9.	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“	10

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung (Änderungsbereich) befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Ortsteil Zentrum-Südost auf dem Gelände der „Alten Messe“.

Er wird umgrenzt

- im Nordosten von der Straße des 18. Oktober
- im Südwesten von einer kirchlichen Einrichtung die ein soziokulturelles Zentrum und eine Schule an dem Standort betreibt
- im Südwesten von der Puschstraße sowie
- im Nordwesten von der Szendreistraße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Innerhalb des Änderungsbereiches wird auf einer Teilfläche die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes mit 6.000 qm Verkaufsfläche vorbereitet. Dazu wird der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ aufgestellt. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der – einschließlich der dem Fahrradfachmarkt zugeordneten Stellplätze – im B-Plan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes befindet sich außerdem im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 2.000 qm, die als gewerbliche Baufläche vorgehalten und im B-Plan entsprechend als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ein B-Plan muss gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aber aus dem FNP entwickelt sein. Im vorliegenden Fall stimmen die Festsetzungen des B-Planes als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“ nicht mit den Darstellungen des FNP als gewerbliche Baufläche überein. Damit ist der B-Plan für diesen Teil nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Die Darstellung des FNP wird deshalb geändert.

Für die Flächen im nordöstlichen Teil des B-Planes, die als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden, stimmen die Festsetzungen des B-Planes und die FNP-Darstellung hingegen überein. Ein Änderung des FNP ist für diese Flächen nicht erforderlich.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Änderung des FNP liegen folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

- a) Der FNP soll, unter Berücksichtigung auch der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, an die aktuell für das Änderungsgebiet beabsichtigte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Damit soll den geänderten Rahmenbedingungen sowie gleichzeitig

auch dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechen werden.

- b) Die Darstellungen des FNP sollen im Hinblick auf die angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachmarktes innerhalb des Änderungsbereiches angepasst werden. Damit wird bezweckt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass der B-Plan Nr. 421 aus dem FNP entwickelt und der Fahrradfachmarkt auf der Grundlage des B-Planes genehmigt werden kann.

4. Verfahrensdurchführung

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

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	23.09.2016
---	------------

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

- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz Nr. 2 BauGB abgesehen.

Die Stadt hat zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 421, der dieser Änderung zugrunde liegt, im Zeitraum vom 30.06. bis zum 17.07.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Darin wurde die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung – damit auch über die konkret beabsichtigte besondere Art der baulichen Nutzung (sonstiges Sondergebiet Fahrradfachmarkt) – unterrichtet und es bestand Gelegenheit zur Erörterung. Zudem wurde auch bereits die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Planes durchgeführt. Der Unterrichtung über die in dieser FNP-Änderung dargestellten allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Sonderbaufläche Fahrradfachmarkt) bedarf es folglich nicht.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Vorhandene Art der Bodennutzung

Änderungsbereich

Die Flächen im Änderungsbereich wurden ursprünglich gewerblich genutzt. Aktuell ist der überwiegende Teil der Flächen ungenutzt. Auf einem kleinen Teilbereich an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich ein Pavillon, der durch eine soziale Einrichtung genutzt wird.

Umfeld des Änderungsbereiches

Im relevanten Umfeld des Änderungsbereiches sind folgende Nutzungen vorhanden:

- nördlich, jenseits der Straße des 18. Oktobers: eine sportliche Einrichtung
- nordöstlich, ebenfalls jenseits der Straße des 18. Oktobers: ein großflächiges Einrichtungshaus. Die zugehörigen Stellplatzflächen (teilweise in einem mehrgeschossigen Parkhaus) befinden sich dem Änderungsbereich zugewandt.
- Nordöstlich: drei Pavillons, die durch soziale Einrichtungen genutzt werden
- südöstlich: Verwaltungsgebäude der Deutschen Bundesbank, Stellplatzflächen, eine kirchliche Einrichtung mit soziokulturellen und schulischen Nutzungen

- südlich, jenseits der Puschstraße: eine Vergnügungsstätte
- südwestlich, jenseits der Puschstraße: eine leerstehende Messehalle
- nordwestlich: ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Ziele der Raumordnung

Diese FNP-Änderung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Einzelnen:

Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013), verbindlich seit dem 31.08.2013, enthält die nachfolgend genannten, für diese FNP-Änderung relevanten Ziele der Raumordnung. Diese FNP-Änderung ist, wie daran jeweils angegeben, angepasst.

- **Ziel 2.3.2.1 „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.“**

Als Oberzentrum im System der Zentralen Orte des Freistaates Sachsen ist die Stadt Leipzig berechtigt, großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandel anzusiedeln. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 6.000 qm und einer geplanten Geschossfläche von 9.600 qm ist der Fahrradfachmarkt ein großflächiger, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegender Einzelhandelsbetrieb.

Dem Ziel 2.3.2.1 wird damit entsprochen.

- **Ziel 2.3.2.4 „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“**

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum großflächigen Einzelhandel mit den Zielen der Raumordnung und den Zielen der Stadtentwicklung durchgeführt. Die gutachterliche Bewertung zu einer möglichen Ansiedlung eines großflächigen Fahrradhandels auf dem Gelände der Alten Messe Leipzig – Halle 15 (Stadt+Handel, 2014) führt zum Einzugsgebiet auf:

„Das Kerneinzugsgebiet des Fachmarktes umfasst das Leipziger Stadtgebiet sowie Teile des Leipziger Umlandes (Landkreise Leipzig und Nordsachsen).“

Der Mittelbereich des Oberzentrums Leipzig, ausgewiesen im LEP Karte 2, umfasst neben der Stadt Leipzig einen Teil der unmittelbar an Leipzig angrenzenden Umlandkommunen der Landkreise Nordsachsen und des Landkreises Leipzig.

Dem Ziel 2.3.2.4 wird damit entsprochen.

Regionalplan Westsachsen (RplWS)

Der Regionalplan Westsachsen (RplWS 2008) verbindlich seit dem 25.07.2008. enthält die nachfolgend genannten, für diese FNP-Änderung relevanten Ziele der Raumordnung. Diese FNP-Änderung ist daran wie jeweils angegeben, angepasst.

- **Ziel 6.2.4 „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 qm Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen“.**

Mit diesem Ziel bezieht sich der Regionalplan auf das Ziel 2.3.2.3 des LEP, der dazu folgendes Ziel formuliert:

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800qm ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Die Sicherung dieser Ziele des LEP und damit auch des RplWS erfolgt auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes über entsprechende Festsetzungen zur Obergrenze der Verkaufsflächen im B-Plan. Über die Darstellung des FNP bestehen hier keine Einflussmöglichkeiten.

Das Ziel 6.2.4 ist deshalb nicht relevant für diese FNP-Änderung.

6.2 Planungen der Stadt

6.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP (öffentlich bekannt gemacht am 16.05.2015) sind folgende, für diese Änderung relevanten Darstellungen enthalten:

Änderungsbereich

Die Flächen im Änderungsbereich sind als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Umfeld des Änderungsbereiches

Im relevanten Umfeld des Änderungsbereiches sind dargestellt:

- nördöstlich: Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, nordöstlich davon: Gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“,
- südöstlich und südwestlich: Gewerbliche Baufläche,
- nordwestlich: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“.

6.2.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig der Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung er-

forderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zu den Aussagen, die der Landschaftsplan für den Änderungsbereich trifft, siehe unten Kap. 7.3.

6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09). Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

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

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 ist das Gelände der Alten Messe und sein Umfeld (einschließlich des Universitätsklinikums, des MDR) als ein Schwerpunktraum der Stadtentwicklung enthalten. Hierfür wird ihm eine hohe Handlungspriorität auf Grund seiner großräumigen Wirkung für das gesamte Stadtgebiet zugeordnet.

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

Konkret wird im Bereich des Handlungsfeldes Wirtschaft und Beschäftigung die Sicherung von Flächen auf dem Standort Alte Messe als Ziel verfolgt. Darüber hinaus sollen Barrieren, die durch die sich hier befindlichen großen Brachflächen hervorgerufen werden, reduziert werden, um einen Beitrag zum Handlungsfeld Stadtbild und -funktion zu leisten. Dazu wird die Verbesserung der öffentlichen Durchwegung, v. a. zu benachbarten Wohngebieten und zwischen Südvorstadt und dem Standort Alte Messe, angestrebt. So soll der Standort als Adresse für die Wirtschaft einen identitätsstiftenden Charakter erhalten.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde 1999 das erste mal aufgestellt und mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) fortgeschrieben. Zur Zeit findet parallel zu diesem Bauleitplanverfahren das Verfahren zum erneut fortgeschriebenen STEP „Zentren“ 2016 statt. Mit Zustimmung des Stadtrates zum Entwurf des STEP Zentren, Fortschreibung 2016 zu Beginn des Jahres 2017 wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 ein aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie sonstige ergänzende Versorgungsstrukturen des Einzelhandels enthält. Da das Verfahren zum STEP Zentren zeitlich parallel zum Bebauungsplan und dem FNP-Änderungsverfahren geführt wird, bilden bereits die Zielaussagen des STEP Zentren 2016 die Grundlage für dieses Bauleitplanverfahren.

Bestandteil des STEP Zentren 2016 (Entwurf) ist ein „Fachmarktkonzept“. Das Konzept widmet sich den großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren, die in der Regel dem Betriebstyp Fachmarkt zuzuordnen sind. Dabei werden drei verschiedene Typen unterschieden. Der

Fahrradfachmarkt, der Gegenstand dieser Planung ist, zählt dabei zum Typ „*großflächiger Einzelstandort mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten*“.

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

- Die oberzentrale Versorgungsfunktion Leipzigs ist weiter zu stärken.

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

- Die Kongruenz mit den Zentren hat höchste Priorität.

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

- Eine dezentrale Konzentration ist anzustreben

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

- Die Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Aspekt der Standortsteuerung.

Im Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit und Beeinträchtigungen durch den Verkehr sollen die Standorte über einen ÖPNV-Anschluss (nach Möglichkeit schienengebunden) verfügen. Dies entspricht auch der Anforderung aus der Landes- und Regionalplanung (vgl. Pkt. 6.1).

Da der Standort an die Straßenbahn fußläufig mit 400 Metern angebunden ist, entspricht er auch diesem Ziel.

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

Im Entwurf des STEP Zentren ist weiterhin formuliert, dass eine vorhabenbezogene Betrachtung zum Anteil zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Nebensortimente einzelfallbezogen erfolgen muss. Der FNP reagiert auf diese Vorgabe des STEP Zentren mit der Festlegung der Zweckbestimmung „Fachmarkt“ für die Sonderbaufläche.

6.2.5 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Sonstige Stadtentwicklungspläne sind von dieser Änderung des FNP nicht berührt.

7. Umweltbericht

Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel und alleiniger Inhalt dieser Änderung des FNP ist die Änderung der Darstellung des FNP von „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Fahrradfachmarkt“. Im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Genauerer Ermittlungen und Darlegungen zu einzelnen Umweltbelangen bzw. zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bedarf es folglich nicht.

7.1 Einleitung

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

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.4).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

Aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.4) und da erhebliche Umweltauswirkungen im vorliegenden Fall nicht zu erwarten sind, entfallen hier die Schritte c) bis e).

Die nachfolgenden Darlegungen werden auf die nach der Anlage 1 zum BauGB dennoch notwendigen Angaben beschränkt.

7.2 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

Wichtigstes Ziel des Planes ist es, die Darstellungen des FNP an die aktuell für den Änderungsbe-
reich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – hier: die Ansiedlung eines großflächigen Fahrrad-
fachmarktes – anzupassen.

Inhalt des Planes ist allein die Darstellung einer „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Fahrradfachmarkt“ anstelle der bisherigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“.

7.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diese FNP-Änderung bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

Sonstige Ermittlungen und Darlegungen dazu waren nicht erforderlich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG sind im Änderungsbereich und im Einwirkungsbereich der Änderung nicht vorhanden.

Aus dem **Landschaftsplan** ergeben sich folgende für diese FNP-Änderung relevanten Informationen:

Im Bestand werden die Flächen des Änderungsbereiches als städtischer Überwärmungsbereich dargestellt. Ausgehend von dieser Einstufung werden im integrierten Entwicklungskonzept folgende Ziele für die Entwicklung des Gebietes formuliert:

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

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

Von der Anwendung der **Eingriffsregelung** konnte in vorliegenden Falle gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gänzlich abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

7.4 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Diese Änderung des FNP wird im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) und damit gleichzeitig zur Aufstellung des B-Planes Nr. 421 „Fahrradmarkt auf der Alten Messe“ durchgeführt. Deshalb wird die Umweltprüfung für diese FNP-Änderung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen beschränkt.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 421 wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der B-Plan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Durchführung des B-Planes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Folglich liegen daraus keine Anhaltspunkte dafür vor, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären, die der Änderung der FNP-Darstellung entgegenstehen würden.

Anhaltspunkte dafür, dass zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen zu erwarten sind und diese der Änderung des FNP entgegenstehen würden, bestehen nicht. Von Bedeutung ist dafür auch, dass es sich bei der Nutzungsart „Fahrradfachmarkt“ um eine Art der gewerblichen Nutzung handelt. Die Darstellung „Sonderbaufläche – Fahrradfachmarkt“ kann daher als Unterfall der gewerblichen Baufläche angesehen werden. Aus diesem Unterfall sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten, die nicht auch aus dem größeren Rahmen der „Gewerblichen Baufläche“ zu erwarten wären. Im Gegenzug sind bestimmte Auswirkungen, die aus der eine größere Nutzungsvielfalt ermöglichenden Dar-

stellung als „Gewerbliche Baufläche“ zu erwarten wären, aus dem engeren Rahmen der Darstellung als „Sonderbaufläche – Fahrradfachmarkt“ nicht zu erwarten. Dies gilt auch angesichts der Großflächigkeit des Fahrradfachmarktes. Denn aus der bisherigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ wäre ein B-Plan, der auch Handelsnutzungen zulässt, entwickelbar. Auf dessen Grundlage könnten mehrere nicht-großflächige Handelsnutzungen, die in der Summe die Verkaufsfläche des geplanten Fahrradfachmarktes erreichen oder sogar übersteigen, den gesamten räumlichen Geltungsbereich einnehmen und Umweltauswirkungen, die denen der geplanten Fahrradfachmarktes vergleichbare sind, verursachen. Die genannte Agglomeration von nicht-großflächige Handelsnutzungen wäre im Übrigen ggf. auch schon ohne B-Plan auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

Insgesamt ist festzustellen, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten sind.

Deshalb wird festgelegt, dass **keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen.

Einer Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten bedarf es darum nicht.

Auch einer **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** bedarf es im vorliegenden Falle nicht, da solche Auswirkungen hier auszuschließen sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde unter Anwendung des § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage erfolgt sind. Näheres siehe Kap. 4.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB; § 4 Abs. 1 BauGB) wurden keine Anregungen oder Bedenken, die die Planinhalte in Frage stellen würden, geäußert.

Es wurden fünf TöB beteiligt. Von drei der beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein:

Die **Industrie- und Handelskammer zu Leipzig** teilte vor allem mit, dass die Planung befürwortet werde.

Die **Landesdirektion Sachsen** stellte im Ergebnis ihrer raumordnerischen Prüfung mit, dass dieser Änderung keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.

Der **Regionale Planungsverband Leipzig-West-sachsen** teilte mit,

- dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen und,
- dass sich hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine weiteren Hinweise ergeben; zudem wird auf verfügbare Daten verwiesen.

C. INHALTE DER ÄNDERUNG DES FNP

9. Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fachhandel“

Die Darstellungen des FNP werden wie folgt geändert:

bisherige Darstellung	neue Darstellung
Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“

Begründung:

Für die gesamte im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung gelegene Fläche wird die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt““ geändert.

Diese Änderung ist geeignet und sie ist auch erforderlich, um die dieser Änderung zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe dazu auch Kap. 3) zu erreichen.

Zur **Eignung** ist insbesondere zu nennen:

- Mit der Änderung werden die Ziele a) und b) umgesetzt. Die Darstellung des FNP wird an die aktuell für den Änderungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – die Ansiedlung eines großflächigen Fachhandelsbetriebes (hier: eines Fahrradeinzelhandelsbetriebes) innerhalb des Änderungsbereiches – angepasst. Damit wird den geänderten Rahmenbedingungen entsprochen.
- Auch den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird entsprochen. Denn:
 - Diese Änderung des FNP ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (Näheres siehe Kap. 6.1 und 8.2).
 - Mit der Änderung des FNP wird die Nachnutzung des derzeit brachliegenden Grundstückes durch die neue Nutzung mit einem Fahrradeinzelhandelsbetrieb vorbereitet. Dies dient der Innenentwicklung einschließlich der Fortentwicklung, der Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie des Bodenschutzes.
 - Die mit der Änderung des FNP vorbereitete neue Nutzung fügt sich der Art nach in das Umfeld, in dem bereits andere großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, verträglich ein.
 - Die neue Nutzung entspricht auch hinsichtlich ihrer Verkehrserschließung den Erfordernissen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV gut bis sehr gut erreichbar.
 - Mit der Ansiedlung eines großflächigen Fahrradeinzelhandelsbetriebes wird den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung entsprochen. Der Bevölkerung wird ein weitaus größeres und breiteres Angebot an qualitativ und preislich unterschiedlichen Fahrrädern und Fahrradzubehör geboten.
 - Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden nicht oder jedenfalls nicht nachteilig berührt.

- Die FNP-Änderung entspricht den Belangen der Wirtschaft, hier aktuell vor allem des Betreibers des geplanten Fahrradeinzelhandelsbetriebes.
- Auf die umweltschützenden Belange sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (Näheres siehe Kap. 7).
- Anhaltspunkte dafür, dass sonstige Belange gegen die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradfachmarkt“ im Allgemeinen oder gegen die Ansiedlung des Fahrradeinzelhandelsbetriebes im Besonderen – und damit gegen diese Änderung des FNP – sprechen würden, liegen nicht vor.
- Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der B-Plan Nr. 421 aus dem FNP entwickelt und der Fahrradeinzelhandelsbetrieb auf der Grundlage des B-Planes genehmigt werden kann. Der B-Plan Nr. 421, mit dem ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fahrradeinzelhandel“ festgesetzt wird, ist aus der geänderten FNP-Darstellung entwickelt. Auf der Grundlage des insoweit rechtmäßig zustande gekommenen B-Planes ist die Genehmigung eines Fahrradfachmarktes hinsichtlich der Art seiner baulichen Nutzung grundsätzlich möglich.
- Damit wird der grundsätzlichen Aufgabe des Flächennutzungsplanes, als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darzustellen, entsprochen.

Im Ergebnis ist die vorliegende Änderung des FNP sowohl hinsichtlich der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Planung als auch vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen geeignet.

Im Ergebnis ist die Darstellung auch im planungsrechtlichen Sinne erforderlich.

Leipzig, 25.01.2017

gez .

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes