



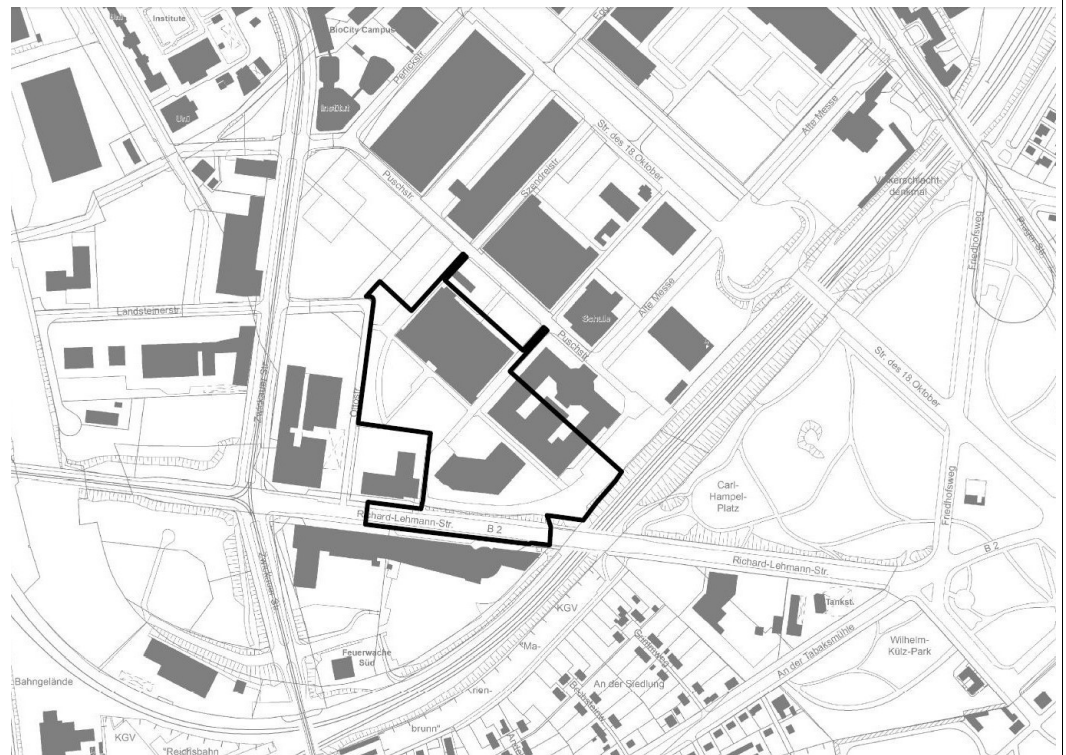
**Stadt Leipzig**

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

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

**BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE**

06.05.2019

04109 Leipzig, Gottschedstraße 12  
Fon 0341.215470, Fax 0341.2154711  
www.urbanprojekte.de  
mail@urbanprojekte.de

## INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG.....	3
1. Lage und Größe des Plangebietes .....	3
2. Planungsanlass und -erfordernis .....	3
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4. Verfahrensdurchführung .....	5
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....	6
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....	6
5.1 Topografie .....	6
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	6
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung .....	7
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung .....	7
5.5 Soziale Infrastruktur .....	7
5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur .....	7
5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen .....	8
6. Planerische und rechtliche Grundlagen .....	8
6.1 Erfordernisse der Raumordnung .....	8
6.2 Planungen der Stadt .....	9
6.2.1 Flächennutzungsplan .....	9
6.2.2 Landschaftsplan .....	9
6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	10
6.2.4 STEP Zentren .....	10
6.2.5 STEP Gewerbliche Bauflächen .....	11
6.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	12
7. Umweltbericht .....	12
7.0 Zusammenfassung .....	12
7.1 Einleitung .....	14
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung) .....	14
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes .....	15
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	18
7.2.1 Fläche .....	19
7.2.2 Boden .....	19
7.2.3 Wasser .....	20
7.2.4 Luft – Klima .....	21
7.2.5 Luft – Lufthygiene .....	22
7.2.6 Pflanzen .....	23
7.2.7 Tiere .....	27
7.2.8 Biologische Vielfalt .....	32
7.2.9 Landschaft .....	33
7.2.10 Menschen – Erholungspotenzial .....	33
7.2.11 Menschen/Gesundheit – Verkehrs- und Gewerbelärm .....	34
7.2.12 Menschen/Gesundheit – Freizeitlärm .....	38
7.2.13 Menschen/Gesundheit – Luftqualität .....	38
7.2.14 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	38
7.2.15 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen .....	39
7.2.16 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen .....	39

7.2.17 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	41
7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	41
7.4 Referenzliste der Quellen .....	42
8. Ergebnisse der Beteiligungen.....	43
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	43
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	46
9. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan .....	46
9.1 Gliederung des Gebietes .....	47
9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept .....	47
9.3 Erschließungskonzept .....	50
9.4 Grünordnerisches Konzept.....	52
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	54
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....	54
11. Gliederung des Plangebietes .....	54
12. Baugebiet .....	55
12.1 Art der baulichen Nutzung .....	55
12.2 Maß der baulichen Nutzung .....	57
12.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	58
12.4 Flächen für das Parken von Fahrzeugen und das Abstellen von Fahrrädern .....	59
12.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	60
12.6 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.....	64
12.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ..	65
12.8 Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	66
13. Öffentliche Verkehrsfläche .....	67
13.1 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche .....	68
14. Örtliche Bauvorschriften .....	68
15. Nachrichtliche Übernahmen .....	70

Anhang I: Hinweise

II: Pflanzempfehlungen

III: Städtebauliche Kalkulation

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

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

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

- im Norden von der Südgrenze des Flurstückes 159/102,
- im Osten von der Puschstraße, der Rückseite des Hauptgebäudes (Kreis'scher Kuppelsaal) der denkmalgeschützten ehemaligen Messehalle 16, sowie der oberen Böschungskante der S-Bahn-Trasse
- im Süden von der Richard-Lehmann-Straße sowie dem Flurstück 474/35 sowie
- im Westen von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 159/35 und der Ottostraße.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet um eine ca. 5.000 m<sup>2</sup> große, südlich der Puschstraße gelegene Fläche reduziert, da dieser Grundstücksteil nicht Gegenstand des Kaufvertrages mit dem Vorhabenträger geworden ist und somit nicht in dessen Entwicklungsbereich liegt.

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

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

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

#### **Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf einem Grundstück auf der Alten Messe unter Erhalt von Teilen der denkmalgeschützten ehemaligen Messehalle 17 einen Neubau für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Baustoff-Drive-in zu errichten.

#### **Planungserfordernis**

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

- aufgrund des Umfangs der geplanten Verkaufsfläche des Vorhabens ein Steuerungsbedarf besteht, um sicherzustellen, dass in der Stadt Leipzig und ihren Nachbargemeinden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind,
- eine dem Vorhaben und seinem städtebaulichen Umfeld angemessene städtebauliche Ordnung hergestellt werden soll,
- die Erschließung und verkehrliche Anbindung des Vorhabens sichergestellt werden muss,
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in der Vorhabenplanung Berücksichtigung finden müssen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens bedarf es deshalb der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

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

- a) Stärkung der oberzentralen Funktion Leipzigs im Bereich des Einzelhandels gegenüber der bestehenden Konkurrenz auf der „grünen Wiese“,
- b) Reduzierung des Kaufkraftabflusses in das Leipziger Umland und Vermeidung von Verkehr durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für den nicht-zentrenrelevanten langfristigen Bedarf auf der Alten Messe,
- c) Behebung eines teilräumigen Versorgungsdefizites in Leipzig für den Raum Mitte-Süd an einem Standort in zentraler und für alle Verkehrsarten gut erreichbaren Lage,
- d) Gewährleistung der Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche,
- e) Reaktivierung und dauerhafte Nachnutzung einer weitgehend brachliegenden Fläche in integrierter Lage auf dem Gelände der Alten Messe,
- f) Weitgehender Erhalt der denkmalprägenden Elemente der ehemaligen Messehalle 17,
- g) Sicherstellung einer besonderen Lage des Grundstückes im denkmalgeprägten Umfeld der Alten Messe gerecht werdenden städtebaulichen und freiräumlichen Gestaltung,
- h) Sicherstellung der stadtoökologischen Verträglichkeit des Vorhabens.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende wesentliche Inhalte geregelt werden:

- a) Regelungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen sowie der Zusammensetzung der Sortimente des Bau- und Gartenfachmarktes,
- b) Definition der städtebaulichen Konfiguration der Baukörper bis hin zur Ausbildung der Gebäudekubaturen und der Fassaden,
- c) Regelungen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes für alle Verkehrsarten sowie zur Dimensionierung und Gestaltung der Stellplatzanlage,
- d) Regelungen zur Begrünung des Plangebietes und zur Sicherung des Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft,
- e) Regelungen zum Schallschutz in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen, in denen die Festsetzungen begründet werden.

#### 4. Verfahrensdurchführung

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

<b>Aufstellungsbeschluss vom</b> Beschluss Nr. VI-DS-03088, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 09/2017 vom 06.05.2017	12.04.2017
<b>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2018 vom 16.06.2018	19.06.2018 bis 03.07.2018
<b>frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	11.06.2018

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

- **Änderung des FNP im Parallelverfahren**

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

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie**

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

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Areal der Alten Messe Leipzig, am Standort der Hallen 16, 17 und 21.

Die Messehalle 17 war 1920 aus den Bauteilen von drei Flugzeughallen errichtet worden und diente damals als Ausstellungsort für Maschinen, Fahrzeuge und Petrochemie. In den Jahren 1937/38 erhielt sie im Zuge eines umfassenden Umbaus einen Kopfbau nach Südwesten. Außerdem wurde das Mittelschiff erhöht. Der Kopfbau, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt, wurde mit einem Portal aus zwölf jeweils 13 m hohen Pfeilern in regelmäßiger Anordnung gestaltet.

2015/16 wurde die Messehalle 17 übergangsweise als Unterkunft für Geflüchtete genutzt. Seit Ende dieser Nutzung steht sie ungenutzt leer.

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

Die Messehalle 16 wurde 1913 anlässlich der ersten Internationalen Baufachausstellung IBA als erste Halle auf dem Gelände erbaut und diente bis in die 1970er Jahre als Ausstellungsfläche der Baubranche. Nach einer Phase wechselnder Nutzungen beherbergt sie inzwischen als „Eventpalast“ unterschiedliche kulturelle Nutzungen.

Die Front der Halle 16 bildet der „Kreis'sche Kuppelbau“, der ein Säulenportal vor einem kreisförmigen Grundriss aufweist, an den sich je ein Gebäudeschiff in nordwestliche und südöstliche Richtung anschließt.

Von ihm erstrecken sich drei Hallenschiffe in Längsrichtung, die durch einen weiteren Querbau an der Rückseite des Gebäudekomplexes verbunden sind. Der rückwärtige Querbau sowie die drei Längsschiffe sind derzeit nicht genutzt.

Die Messehalle 21, ehemals Halle 13, befindet sich im Süden des Plangebiets. Sie steht nicht unter Denkmalschutz und steht bereits seit mehreren Jahren ungenutzt leer.

#### **Denkmalschutz**

Noch vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die denkmalgeschützte Messehalle 17 insgesamt in ihrer Kubatur mit den beiden Seitenschiffen erhalten werden kann. Auf der Grundlage einer statischen Untersuchung wurde jedoch nachgewiesen, dass die Seitenschiffe die geplanten Lasten für die für das Vorhaben erforderlichen technischen Anlagen nicht tragen können. Aus diesem Grund wurde für die Seitenschiffe in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ein Abriss als unabdingbar angesehen und möglich gemacht, während die aus den Jahren 1937/38 stammende Stahlkonstruktion der Mittelhalle und der zeitgleich errichtete Kopfbau mit dem Säulenportal zu erhalten und in den neuen Hallenbau für den Baumarkt zu integrieren sind.

### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Das Areal der Alten Messe ist von Gewerbe und Sondernutzungen dominiert, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich ist keine Wohnnutzung vorhanden oder vorgesehen. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich ca. 180 m südöstlich der Grundstücksgrenze.

### **5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung**

Die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet sind ungenutzt.

### **5.5 Soziale Infrastruktur**

Die Alte Messe wurde als technisches Ausstellungsgelände mit großen Gebäuden und Freiflächen angelegt, soziale Infrastruktur war zu ihrer Entstehung und ist auch heute noch kaum vorgesehen.

Die östlich des zu errichtenden Bau- und Gartenfachmarkts liegende Halle 14 beherbergt mehrere Einrichtungen in kirchlicher Trägerschaft, darunter den Pavillon der Hoffnung und die August-Hermann-Francke-Grundschule. Darüber hinaus beherbergt die Halle das Kulturwerk M14 sowie den Indoor-Spielplatz PlayTogether.

Mit der Planung werden diese Nachbarnutzungen berücksichtigt.

### **5.6 Technische Infrastruktur: Verkehrsinfrastruktur**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

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

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

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

Über ein Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass sämtliche Knotenpunkte im Bestand eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen. Dies gilt auch bei zu erwartenden zukünftigen Verkehren, sofern ein neuer, lichtsignalgeregelter Knotenpunkt das Plangebiet an die Richard-Lehmann-Straße anschließt.<sup>1</sup>

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

#### **Öffentlicher Nahverkehr**

Die Alte Messe ist an das S-Bahn-, Straßenbahn- und Busnetz angebunden und damit nahverkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Für den zu errichtenden Bau- und Gartenfachmarkt werden die Haltestellen Richard-Lehmann-/Zwickauer Straße (Bus, Straßenbahn) und An den Tierkliniken (Straßenbahn) die nächstgelegenen sein, mit einer fußläufigen Entfernung zum Haupteingang von ca.

<sup>1</sup> IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme: Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes in Leipzig. Verkehrsgutachten. Stand: 24. März 2016.



400 m. In Reichweite sind auch einige Haltestellen anderer Linien, sodass der Standort von vielen Teilen der Stadt ohne Umstieg erreicht werden kann.

## **5.7 Technische Infrastruktur: Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

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

Die Versorgung mit Strom und Wärmeenergie ist gesichert.

## **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Erfordernisse der Raumordnung**

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist an die Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

#### **Fachliche Grundlagen:**

Im seit dem 31.08.2013 verbindlichen **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013** (LEP 2013) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen festgelegt. Im Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten am 25.07.2008, sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion Leipzig Westsachsen (RPIWS 2008) festgelegt. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung.

#### **Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung:**

Gemäß dem Ziel Z 1.3.1 i.V.m. Z 1.3.6 LEP 2013 ist das Oberzentrum Leipzig u.a. so zu entwickeln, dass es zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern in zumutbarer Entfernung sicherstellt (siehe auch Z 2.3.1 RPIWS). Die vorliegende Planung trägt mit dazu bei, dass das Oberzentrum Leipzig als „Wachstumsmotor der Region“ (Grundsatz G 2.1.6 RPIWS) diese Funktion, hier durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Bau- und Gartenfachmarktes, erfüllen kann.

Auch dem Z 2.3.2.1 LEP 2013, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren zulässig sind, wird Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, auf einem bisher zum großen Teil brachliegenden Grundstück auf der Alten Messe unter Erhalt, Sanierung und Ausbau von Teilen denkmalgeschützter Bausubstanz einen Neubau für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Baustoff-Drive-in einschließlich benötigter Stellplätze zu errichten. Eine Neuinanspruchnahme bisher unbebauten Freiraums außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile findet nicht statt. Dies entspricht den raumordnerischen Erfordernissen zum Freiraumschutz, insbesondere Z 2.2.1.9, Z 2.2.1.7 und G 2.2.1.1 LEP 2013, wonach eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden ist, brachliegende Bauflächen zu beplanen und nachzunutzen sind und die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden soll.

Dies entspricht auch den regionalplanerischen Erfordernissen, z.B. Z 4.4.1. und Z 5.1.1 RPIWS 2008, wonach u.a. durch Flächenrevitalisierung brachliegender Areale bodenverbrauchende Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden sollen. Auch mit diesen Erfordernissen stimmt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überein.

Wie unter Punkt 6.2.4 dargelegt, sind maximal 1.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Da sich der Geltungsbereich außerhalb eines im STEP Zentren festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist hier zunächst von einem Konflikt mit Z 2.3.2.3 LEP 2013 auszugehen. Da jedoch einerseits im STEP Zentren die „Alte Messe“ als Fachmarkttagglomeration geführt wird, für die zur Schließung einer Angebotslücke die Baurechtschaffung „für einen leistungsfähigen Baumarkt“ über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ explizit vermerkt ist und andererseits in einem Fachgutachten<sup>2</sup> eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert und eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen wurde, sind raumordnerische Konflikte mit o.g. Ziel nicht zu erwarten. Im Fachgutachten und in einer entsprechenden ergänzenden „Stellungnahme“<sup>3</sup> wurde herausgearbeitet, dass Beeinträchtigungen des im Kerneinzugsgebiet des Bau- und Heimwerkermarktes gelegenen Mittelzentrums Markkleeberg durch die Planung nicht zu erwarten sind. In Auswertung der gutachterlichen Aussagen und der Ausführungen unter 6.2.4 zum STEP Zentren werden die raumordnerischen Ziele zum Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4 LEP 2013) und zum Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5 LEP 2013) beachtet. Auch mit den raumordnerischen Erfordernissen des Punktes 6.2 RPIWS 2008 und dem Entwurf von 2017, Punkt 2.3.2 sind keine Konflikte erkennbar.

Der Erhalt der denkmalgeschützten, identitätsstiftenden Messehalle trägt darüber hinaus G 6.4.1 LEP 2013 Rechnung, wonach die kulturelle Vielfalt und Bedeutung Sachsens mit „seinem Netz der ... Denkmale... erhalten und weiterentwickelt werden“ soll.

## 6.2 Planungen der Stadt

### 6.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind folgende für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Darstellungen enthalten:

Die **Flächen im Geltungsbereich** sind als gewerbliche Baufläche bzw. als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, und hier die Darstellung von gewerblicher Baufläche mit der geplanten Festsetzung als Sondergebiet nicht übereinstimmt, ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Für das Plangebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ wird eine Änderung des FNP hin zu „Sonderbaufläche“ durchgeführt.

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

- nördlich: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel, Fahrradfachmarkt
- östlich: ein Trassenkorridor für mögliche Straßenführung
- südlich: gewerbliche Baufläche
- westlich: gewerbliche Baufläche

### 6.2.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet von Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Näheres siehe Kap. 7.1.2 dieser Begründung.

---

<sup>2</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“. Leipzig, Januar 2016.

<sup>3</sup> Ergänzende Stellungnahme zur Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse der geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe (27.03.2019)

### 6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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

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

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

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

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

Die **Ortsteilstrategie** des INSEK enthält für den Ortsteil Zentrum-Südost, in dem das Vorhaben liegt, keine darüber hinausgehenden, für das Plangebiet relevanten Aussagen.

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

### 6.2.4 STEP Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 (beschlossen am 20.09.2017) gliedert das Leipziger Stadtgebiet in unterschiedliche Versorgungsbereiche. Die City fungiert als A-Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung. Neun Stadtteilzentren, darunter das Paunsdorf-Center im Osten, das Allee-Center im Westen der Stadt und sieben C-Zentren erfüllen eine Versorgungsfunktion für größere Stadträume. Ergänzt werden diese durch 29 Nahversorgungszentren (D-Zentren) und drei perspektivische D-Zentren.

Die Alte Messe ist im Fachmarktkonzept des STEP Zentren als Sonderstandort für nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe definiert - insofern steht das Vorhaben im Einklang mit den Steuerungsgrundsätzen des STEP Zentren 2016. Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollen insbesondere diese Sonderstandorte Vorrangstandorte für die räumliche Bündelung großformatiger Handelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment darstellen. Besondere Merkmale der Alten Messe sind in diesem Zusammenhang die zentrale Lage und die überdurch-

schnittlich gute ÖPNV-Anbindung. Ferner besteht durch das hier verortete Möbelhaus, ein Einkaufszentrum sowie einen Fahrradfachmarkt eine entsprechende handelsseitige Vorprägung, welche durch die geplante Ansiedlung eines weiteren Fahrradfachmarktes in der ehemaligen Messhalle 15 noch substanziell weiter untersetzt wird.

Die Angebotssituation im großflächigen Einzelhandel in Leipzig stellt sich wie folgt dar: Im Jahre 2016 existierten im Stadtgebiet 11 Bau- bzw. Gartenfachmärkte mit einer durchschnittlichen Größe von 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Bau- und Gartenfachmärkte sind überwiegend in den Versorgungsräumen West und Nord angesiedelt. Der STEP Zentren identifiziert demnach ein Versorgungsdefizit im Versorgungsraum Mitte-Süd, welches durch das Vorhaben behoben wird. Ferner zeigen die im STEP Zentren hinterlegten branchenspezifischen Potenzialbetrachtungen zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale in Höhe von 9.000 m<sup>2</sup> Innenverkaufsfläche auf, die bis zum Jahr 2020 bestehen.<sup>4</sup> In der Conclusio der Analyse und Modellierungsergebnisse wird in dem gesamtstädtischen Planwerk die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den hier betrachtungsrelevanten Bau- und Gartenfachmarkt abgeleitet. Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarktes an der Alten Messe ist demnach aus dem STEP Zentren konzeptionell hergeleitet.

Bei den im Bau- und Gartenfachmarkt angebotenen Waren handelt es sich überwiegend um nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zum Teil werden jedoch auch zentrenrelevante Randsortimente angeboten. Diese werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschränkt, um unerwünschte städtebauliche Auswirkungen auszuschließen. Aufgrund der angestrebten Größenordnung von in der Summe maximal 1.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderfall, welcher nicht der regelhaften Fallkonstellation des Steuerungsgrundsatz 3 zugeordnet werden kann.<sup>5</sup> Gleichwohl kann im konkreten Fall die Anwendung der im STEP Zentren hinterlegten Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Nebensortimente oberhalb der Großflächigkeit erfolgen, da die in Kapitel 10.2 des STEP Zentren hinterlegten Kriterien für eine Einzelfallprüfung von Vorhaben mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Randsortimenten durch den Bau- und Gartenfachmarkt vollumfänglich erfüllt werden.<sup>6</sup>

### **6.2.5 STEP Gewerbliche Bauflächen**

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

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht im Parallelverfahren die Änderung der Darstellung im FNP von Gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt einher.

---

<sup>4</sup> Der Kennwert dürfte sich infolge der seit 2013 dynamisierten Entwicklung der Einwohnerzuwächse und der zwischenzeitlich eingetretenen Marktaustritte von zwei Baumärkten (Praktiker) im Stadtgebiet noch weiter erhöht haben.

<sup>5</sup> Der Steuerungsgrundsatz definiert lageseitige und vorhabenseitige Kriterien für eine Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Handelsbetriebe. Während die standortseitigen Anforderungen vollumfänglich erfüllt werden (Lage in einem Sonderstandort), gibt es Abweichungen zur definierten Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente in Höhe von 800 m<sup>2</sup> VKF.

<sup>6</sup> So handelt es sich bei dem Planvorhaben um einen Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von > 10.000 m<sup>2</sup> VKF; der Nachweis einer Zentrenverträglichkeit ist erbracht (Gutachten 01/2016) und eine genaue sortimentsbezogene Festsetzung der einzelnen betriebstypischen Nebensortimente erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplans (vgl. Kap. 12.1).

### 6.3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

Durch die Großflächigkeit des Vorhabens mit einer ca. 15.000 m<sup>2</sup> umfassenden Verkaufsfläche bedarf es allerdings einer Steuerung, um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB auszuschließen.

Im näheren Umfeld des Vorhabens liegen die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

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

## 7. Umweltbericht

### 7.0 Zusammenfassung

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

Als fachliche Grundlagen und Ziele liegen dem Plan vor allem zugrunde: Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG; der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Leipzig [1] sowie der Flächennutzungsplan [8]; das Bodenschutzkonzept der Stadt Leipzig [2]; der grünordnerische Fachbeitrag zum geplanten Vorhaben mit Bilanzierung der Flächen in Bezug auf Versiegelung, Erfassung des Baumbestandes mit Bewertung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig und Status als Geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG [3]; eine Schallimmissionsprognose [4]; ein Verkehrsgutachten [5] und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [6]. Weiterhin wurden der Auszug aus dem Kataster der geschützten Biotope der Stadt Leipzig [7], ein Baumgutachten [9], das Grundwassergeschütztheitsmodell und der Hydrogeologische Atlas [10, 11] sowie verschiedene Umweltstandards der Stadt Leipzig [12, 13, 14, 15] für die Umweltprüfung herangezogen.

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

Näheres dazu siehe in Kap. 7.1.2.5.

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

Die Flächen des Baugrundstücks werden für die Nutzungsart „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt“ (großflächiger Einzelhandel) festgesetzt. Die Gesamtanlage

besteht aus Baumarkt und Gartenfachmarkt inklusive Freilandbereich und Baustoff-Drive-in. In den mit Baugrenzen bzw. Baulinien definierten überbaubaren Flächen werden die Baukörper errichtet. Zusätzlich sind Flächen für Nebenanlagen (Imbiss, Flächen für ruhenden Verkehr) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen.

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

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

Erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, werden für die Schutzgüter Pflanzen (7.2.6, nach § 21 SächsNatSchG besonders geschützte höhlenreiche Einzelbäume), Tiere (7.2.7, Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungs- und Störungsverboten nach § 44 BNatSchG) und Menschen (7.2.11, Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm) erwartet.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bedarf es nicht, diese werden deshalb nicht festgelegt.

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

<b>Umweltbelange</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> auf den Belang sind zu erwarten oder nicht auszuschließen	<b>Überwachungsmaßnahmen</b> sind festgelegt
Fläche	Nein	Nein
Boden	Nein	Nein
Wasser	Nein	Nein
Luft – Klima	Nein	Nein
Luft – Lufthygiene	Nein	Nein
Pflanzen	Ja	Nein
Tiere	Ja	Nein
Biologische Vielfalt	Nein	Nein
Landschaft	Nein	Nein
Menschen – Erholungspotential	Nein	Nein
Menschen – Verkehrslärm	Ja	Nein
Menschen – Gewerbelärm	Ja	Nein
Menschen – Freizeitlärm	Nein	Nein

<b>Umweltbelange</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> auf den Belang sind zu erwarten oder nicht auszuschließen	<b>Überwachungsmaßnahmen</b> sind festgelegt
Menschen – Luftqualität	Nein	Nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nein	Nein
Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen	Nein	Nein
Auswirkungen auf die vorgenannten Belange aufgrund Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	Nein	Nein
Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB	Nein	Nein

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

## 7.1 Einleitung

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

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

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

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung, aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.2).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Anpassung der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

### 7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

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

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

In die Grün- und Freiflächenkonzeption werden Teile des vorhandenen Gehölzbestandes einbezogen und die Belange von Umwelt- und Naturschutz in angemessener Weise berücksichtigt. Eine Ausweitung von Siedlungsflächen und damit verbunden Flächenverbrauch bzw. eine Neuin-

spruchnahme zusätzlicher (Außenbereichs-)Flächen für die Ansiedlung oder auch Kompensation ist ausdrücklich nicht Ziel der Planung.

**Inhalte des Planes** sind vor allem Festsetzungen:

- zur Art der baulichen Nutzung (gemäß BauNVO), festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt
- zum Maß der Nutzung, festgesetzt mit einer GRZ von 0,8 (daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 44.435 m<sup>2</sup>), Höhe baulicher Anlagen mit 18,5 m über der Bezugshöhe von 129,3 m ü. NHN für das nordwestliche Baufenster, 10,5 m für das mittlere und 14,0 m für das südöstliche Baufenster
- zu überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der Baufelder der ehemaligen Messehallen,
- zu Verkehrsflächen mit 6.740 m<sup>2</sup> Gesamtgröße, Stellplatzanlagen für ca. 400 PKW (einschließlich Sondernutzungen wie Elektromobilität, Handicaps etc.) und 100 Fahrräder
- zum Immissionsschutz: Maßnahmen organisatorischer Art bzw. die Einhaltung guter fachlicher Praxis
- zur Grünordnung, insbesondere zur Bepflanzung der Stellplätze und der Art der Begrünung von Offenlandbereichen im Süden des Plangebiets,
- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere zum Artenschutz und zum Schutz besonderer Biotope (höhlenreiche Einzelbäume)
- zu örtlichen Bauvorschriften nach SächsBO

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

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

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

### **7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes**

Nachfolgend werden dargelegt:

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

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



### 7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

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

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

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

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

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

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

### 7.1.2.2 Landschaftsplan

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

Die für diesen Bauleitplan wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes sind:

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

Ziele und Maßnahmen für das integrierte Leitbild im Plangebiet sind Erhaltung und Entwicklung mit den Baukörpern korrespondierender Freiräume als integrierte Bestandteile des städtischen Grünsystems mit spezifischen Gestaltungsmerkmalen, Nutzungsvielfalt und öffentlichen Durchwegungen mit Anschluss an das Geh- und Radwegenetz.

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

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

- Erhaltung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebieten (entlang Bahndamm)
- Flächenentsiegelung

### 7.1.2.3 Grünordnung

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

Wesentliche Inhalte sind:

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

### 7.1.2.4 Eingriffsregelung

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

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

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

Ein Ausgleich ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, denn:

- bereits vor der planerischen Entscheidung wäre eine am Gebietscharakter orientierte Neubebauung – nach § 34 BauGB – zulässig
- im Bestand sind die überwiegenden Flächenanteile (80 %) versiegelt, in der Planung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die Flächenversiegelung wird also nicht erhöht (siehe hierzu 7.2.2)
- Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich am Bestand bzw. der Bebauung der näheren Umgebung (siehe Kap. 12.1 bis 12.3).

### 7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

Nachfolgend werden

- a) der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange festgelegt und
- b) die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange ermittelt wurden, beschrieben und bewertet.

### 7.2.1 Fläche

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

Begründung:

Das Schutzgut Fläche wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL umzusetzen und gegen den Flächenverbrauch vorzugehen. Maßgebliches Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie ist in diesem Zusammenhang insbesondere das „30-Hektar-Ziel“<sup>7</sup>.

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

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

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

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes wären eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Beseitigung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Defizite nicht möglich. Auf Basis des geltenden Planungsrechtes (Gebietsentwicklung gemäß § 34 BauGB) wäre im Plangebiet nur eine gewerbliche Nutzung in der bisherigen Struktur möglich – beispielsweise eine Parzellierung der Fläche nördlich der Richard-Lehmann-Straße bis zu den derzeitigen Messehallen 16 und 17 in einzelne Gewerbegrundstücke, die dann jeweils mit einer GRZ von 0,8 bebaubar wären, jedoch ohne eine Erschließung des Grundstücks nach Süden in Richtung Richard-Lehmann-Straße.

### 7.2.2 Boden

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

Die Ziele des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Leipzig [2] sind die Erhaltung natürlicher Böden (insbesondere seltener Böden) und die Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf weniger wertvolle Böden und bereits versiegelte Areale. Mit der baulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen

---

<sup>7</sup> Nach diesem Ziel soll die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt sowie der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden.

Messegeländes wird diesem Ziel des Bodenschutzkonzeptes gefolgt. Im Plangebiet sind die Bodenverhältnisse bereits im Bestand erheblich verändert, es sind ausschließlich anthropogen geprägte Bodentypen, als Allosole (Aufschüttungsböden durch Umlagerung natürlicher Bodensubstrate) und Phyrosole (Aufschüttungsböden aus natürlichen und technischen Bodenmaterialien), anzutreffen.

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

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

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

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

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

### **7.2.3 Wasser**

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

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

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

Altlasten im Wasser sind für das Plangebiet nicht bekannt.

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

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

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

Mit der Entwurfsplanung für den Bereich der Stellplätze des Bau- und Gartenfachmarktes wurde die Planung der Entwässerung sowie die Berechnung der anfallenden Wassermengen (30-jähriger Regen) einschließlich der notwendigen Abläufe beauftragt. Es ist geplant, ein Trennsystem für das

gesamte Grundstück neu herzustellen. Das Regenwasser auf sämtlichen Grünflächen wird gesammelt über die belebte Bodenzone in den Untergrund abgeleitet.

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

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

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

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

Empfohlen wird die Ausführung der Stellplätze mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster.

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

#### **7.2.4 Luft – Klima**

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

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

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

Durch die verhältnismäßig niedrige Bauweise kann ein aus Richtung des Wilhelm-Külz-Parkes kommender Kaltluftabfluss das Plangebiet passieren. Eine Minimierung der Abschwächung dieses

Luftstromes wird durch Bepflanzung des Kundenparkplatzes und angrenzender Flächen durch Laubbäume und dadurch mögliche Verschattung erreicht.

Mit Umsetzung der Planung wird ein Flächenanteil von 4 % (etwa 2.375 m<sup>2</sup>) entsiegelt. Bereichsweise treten wasserdurchlässige Beläge an die Stelle aktuell noch vollversiegelter Flächen. Der Grünanteil wird gegenüber der gegenwärtigen Situation etwa verdoppelt (Bestand: ca. 6200 m<sup>2</sup>, Planung ca. 12.890 m<sup>2</sup>). Die für den Artenschutz freizuhaltende Magerrasenfläche wird durch eine standortangepasste Ansaatmischung begrünt. Der Gehölzbestand im südöstlichen Bereich in Nachbarschaft zum Bahneinschnitt (festgesetzte Maßnahme M 2) wird erhalten und ergänzt.

Zudem wird an der dieser Fläche zugewandten Fassade sowie Bereichen der Nordostfassade (östlicher Teil Anlieferung) eine Berankung durch Kletterpflanzen ergänzt (textliche Festsetzung 5.3, vgl. Kap. 12.7). Diese ist wirksam auf etwa 60 m Fassadenlänge und bis 12 m Höhe. Außerdem erhält die Dachfläche des Gartenmarktes außerhalb der Belichtungsöffnungen und technisch notwendigen Aufbauten eine extensive Dachbegrünung (festgesetzte Maßnahme M 5, wirksam auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Dachfläche). Damit ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut (z.B. Staubbindung, ausgleichende Wirkung auf den Temperaturgang an heißen Tagen).

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

### **7.2.5 Luft – Lufthygiene**

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Begründung:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2.6 Pflanzen

### 7.2.6.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelte Fläche, auf der keine seltenen oder besonders geschützten Pflanzenarten vorkommen. Bis auf geringe Teile gestalteter Flächen („Abstandsgrün“) handelt es sich um Spontanaufwuchs aufgrund der Nutzungsauffassung der vergangenen Jahre. Wertvoll ist allein in gewissem Maße der vorhandene Baumbestand aus der Zeit der Anlage des einstigen Messegeländes. Da das gesamte Freigelände umgestaltet wird, sind **erhebliche Auswirkungen** wie folgt zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen:

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

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

- Durchführung Baumkartierung und Baumgutachten

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

### 7.2.6.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

- a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

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

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

- b) Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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



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

Es sind folgende geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG bzw. § 30 BNatSchG vorhanden: 13 Stück höhlenreiche Einzelbäume 02.015.E, 02.017.E, 02.018.E, 02.019.E, 02.021.E, 02.022.E, 02.023.E, 02.024.E, 02.025.E, 02.026.E, 02.027.E, 02.028.E, 02.029.E.

c) Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

### 7.2.6.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der städtebaulich-architektonischen Ausgestaltung wurde das Vorhaben mehrmals im Gestaltungsforum der Stadt Leipzig vorgestellt und abgestimmt. Die jetzige und dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Planung ist Ergebnis dieser Abstimmungen und berücksichtigt die Empfehlungen des Gestaltungsforums. Insbesondere die Forderung nach einer baulichen Trennung zwischen denkmalgeschütztem Bestandsbau und den Neubaukörpern hat sich erheblich auf den Entwurf ausgewirkt. Da aus funktionalen Gründen eine geschützte und beheizte Verbindung zwischen Bestand und Neubau für den Betrieb des Marktes unbedingt erforderlich ist, wurden beide

Gebäudeteile zwar voneinander abgerückt, aber durch einen stark zurückgesetzten gläsernen Gang wieder miteinander verbunden. Die Nutzungsfläche des Gebäudes wurde durch diese Maßnahme jedoch erheblich verringert. Um dennoch die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes notwendigen und aufgrund der gutachterlich bestätigten Verkaufsflächen zulässigen Nutzungsflächen zu erreichen, musste, unter Berücksichtigung der engen Vorgaben des Vorhabenträgers für künftige Gang- und Regalbreiten, die vorliegende Dimensionierung des Baukörpers für den Gartenfachmarkt gewählt werden. Obwohl diese mit der Lage der Biotopbäume 02018.E, 02019.E, 02021.E kollidiert, war eine für die Erhaltung der Bäume obligatorische Verschiebung der Baugrenzen des Gartenfachmarktes nach Osten leider nicht möglich, ohne dass es zu wirtschaftlich nicht vertretbaren Flächeneinbußen innerhalb des Gebäudes gekommen wäre. Somit ergeben sich für die Biotopbäume 02018.E, 02019.E, 02021.E keine Alternativen zu einer Fällung.

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

- Nr. 02017.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit
- Nr. 02024.E (Linde): Fällung, da bei Durchführung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen die Biotopeigenschaft Höhlenbaum verloren geht.
- Nr. 02025.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit
- Nr. 02026.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit
- Nr. 02027.E (Linde): Erhalt unter Herstellung der Verkehrssicherheit
- Nr. 02028.E (Hybridpappel): Fällung, da geringe Lebenserwartung, Gefährdungspotenzial und umfangreiche Sicherungsmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit notwendig, die im Widerspruch zur angestrebten Planung stehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Bäume Nr. 02024.E und 02028.E wird die Fällung aufgrund der starken Vorschädigungen empfohlen. Die Biotopeigenschaft lässt sich mit der notwendigen Durchführung der Maßnahmen zur Verkehrssicherung nicht erhalten. Für die Beseitigung dieser Bäume ist ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren (BNatSchG § 3 Abs 6, SächsNatSchG §21, Abs. 6) einer Fällung der genannten höhlenreichen Einzelbäume vorausgehend durchzuführen. Das Verfahren ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Verpflichtend sind dabei Ersatzmaßnahmen zu benennen. Diese werden in der festgesetzten Fläche M 2 (Gehölzbiotop) als mindestens drei Totholzpyramiden aus den Stämmen und Großästen der höhlenreichen Einzelbäume fachgerecht errichtet. Diese Ersatzbiotope sind bis einschließlich ihrer natürlichen Zerfallsphase zu belassen.

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

Ergänzend erfolgt die Begrünung der dieser Fläche zugewandten Fassade mit Kletterpflanzen (textliche Festsetzung 5.3, wirksam auf etwa 60 m Fassadenlänge und bis 12 m Höhe) und es werden Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung des Gehölzbestandes längs der Richard-Lehmann-Straße getroffen (Maßnahmen M 4 und M 6). Die Dachfläche des Gartenmarktes erhält zudem eine extensive Begrünung (festgesetzte Maßnahme M 5, wirksam auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Dachfläche, außerhalb der Belichtungsbänder und technisch notwendigen Aufbauten). Damit werden Lebensraum für Pflanzen und Nahrungsflächen für Insekten und Kleinvögel geschaffen.

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

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

### **7.2.6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Ziel der Planung ist eine geplante Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> unter gleichzeitigem Vorhalten der erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen (siehe Kap. 12.2). Dies lässt sich mit kleineren Baukörpern, die unter Umständen mehr Bestandsbäume berücksichtigen würden, nicht erreichen. Der schlechte Zustand und die Prognose der Lebenserwartung der vorhandenen Bäume rechtfertigen nicht die Verminderung der Zielflächengrößen für den Bau- und Gartenmarkt. Der gewählten Planungsmöglichkeit wurde deshalb der Vorzug gegenüber allen anderweitig diskutierten Planungsmöglichkeiten gegeben.

### **7.2.7 Tiere**

#### **7.2.7.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung**

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

- Veränderung des Bestandes an Vögeln und Fledermäusen infolge des Verlustes von Lebensstätten an den Gebäuden und dem Baumbestand.
- Reduzierung des Bestandes der Blauflügeligen Ödlandschrecke infolge des Verlustes von Lebensstätten auf den teilversiegelten Flächen.

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

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

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

#### **7.2.7.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

##### **a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Heuschrecken wurden im Frühjahr und Frühsommer 2017 faunistische Erfassungen durchgeführt. Die Prüfung, inwieweit Beeinträchtigungen für Arten nach § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, erfolgte im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 2017 [6], der auf diese Erfassungen zurückgreift. Zu den europäisch geschützten Arten gehören die Arten(gruppen) der Avifauna, Fledermäuse und Zauneidechsen.

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

## b) Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

### Avifauna

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

**Tabelle 1: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten und ihre Gefährdungseinstufung 2017 in Sachsen. Von den aufgeführten Arten ist (noch) keine Bestandteil der Roten Liste Deutschlands**

Art (dt)	Art (Wiss.)	Brutstatus B = Brutverdacht C = Brutnachweis	Rote Liste Sachsen	BNatSchG
Amsel	Turdus merula	5x B, 1x C	u	§
Bachstelze	Motacilla alba	1x B	u	§
Blaumeise	Parus caeruleus	4x B	u	§
Eichelhäher	Garrulus glandarius	1x C	u	§
Grünfink	Fringilla fringilla	4x B	u	§
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	4x B, 3x C	u	§
Kohlmeise	Parus major	2x B, 2x C	u	§
Mauersegler	Apus apus	5x C	u	§
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	2x B	u	§
Rabenkrähe	Corvus corone	1x B, 1x C	u	§
Ringeltaube	Columba palumbus	1x B, 2x C	u	§
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	1x B	u	§
Singdrossel	Turdus philomelos	1x B, 1x C	u	§
Stieglitz	Carduelis spinus	1x B	u	§
Straßentaube	Columba domestica	3x C	n.b.	§
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	3x B, 1x C	u	§

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

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

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

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

Fledermäuse:

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

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

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

**Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Fledermausarten und ihre Gefährdungseinstufung 2017 in Sachsen.**

Art (dt)	Art (Wiss.)	Nachweise Anzahl, Datum	Rote Liste Sachsen	BNatSchG
Breitflügel-fledermaus	Eptesicus serotinus	1x 23.05.2017	3	§§
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	2x 02.05.2017, 2x 23.05.2017, 1x 13.06.2017 , 2x 19.07.2017	V	§§
Kleinabendsegler	Nyctalus leisleri	1x 23.05.2017	3	§§
Mückenfledermaus	Pipistrellus pygmaeus	1x 23.05.2017	3	§§
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	1x 02.05.2017 1x 23.05.2017	3	§§
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	1x 19.07.2017 (Sozial-laute), 2 Ind. 09.07.2017 (Konkurrenzverhalten)	V	§§

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

Insekten:

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

**Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Heuschrecken und ihre Gefährdungseinstufung 2017 in Sachsen.**

Art (dt)	Art (Wiss.)	Individuen	Rote Liste Sachsen	BNatSchG
Blaüflügelige Ödland-schrecke	Oedipoda caerule-scens	33 m, 20 w, 13 w sub, 4 ny	u	§
Blaüflügelige Sand-schrecke	Sphingonotus cae-rulans	1w , 1w sub	u	§

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

Die Blaüflügelige Ödlandschrecke wurde auf offenen bis schütter bewachsenen Splittstandorten, überwiegend südlich von Messehalle 17, kartiert. Die beiden Exemplare der Blaüflügeligen Sand-schrecke wurden nur im Bereich südlich der Messehalle 17 festgestellt.

### c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

#### Avifauna, Fledermäuse

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

#### Heuschrecken

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

### 7.2.7.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

#### a) Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung der Planung

#### Avifauna

Baubedingt und durch die zunehmende Nutzungsintensität der Flächen mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Fortpflanzungs- und Ruheplätze einiger Arten verloren gehen, bzw. wird die Dichte des Brutvogelaufkommens abnehmen. Allerdings werden auch neue Habitatstrukturen entstehen (Freiflächen, Flächen für Maßnahmen). Insbesondere für Gebäude- bzw. Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. Mauersegler und Hausrotschwanz) werden Brutstätten verloren gehen. Die alten Bestandsgebäude werden durch neue Bauten ersetzt, welche ohne besondere Maßnahmen kaum Lebensraumpotenzial für Gebäudebrüter bieten.

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

#### Fledermäuse

Für die gebäudebewohnenden Fledermäuse werden neue Spaltenquartiere in den Fassadenbereichen der neuen Gebäude vorgesehen. Für gehölbewohnende Fledermausarten werden künstliche Quar-

tiere in den ruhig gelegenen Bereichen des per Festsetzung zu sichernden Gehölzbiotops angelegt, der Gehölzlebensraum an sich bleibt auf dieser Fläche erhalten bzw. werden Ersatzlebensräume geschaffen. Mit Entwicklung der neuen Vegetationsstrukturen werden die verlorengegangenen Strukturen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang wieder hergestellt.

#### Blaufügelige Ödlandschrecke, Blaufügelige Sandschrecke

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

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

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

##### Avifauna

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

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

##### Fledermäuse

Mit den Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Fortbestand bzw. die Entwicklung der geeigneten Lebensräume der Artengruppe gesichert. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Demnach sind durch den Bebauungsplan keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten. Verstöße gegen das Tötungsverbot können durch geeignete Maßnahmen zum bauzeitlichen Management vermieden werden.

#### Blaufügelige Ödlandschrecke, Blaufügelige Sandschrecke

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

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



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

##### Bauphase

Rodungs- und Abrissarbeiten sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit, d.h. nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Vor Rodung größerer Bäume sind diese auf Vorkommen von Lebensstätten an Gehölze gebundener Brutvogelarten und baumbewohnender Fledermäuse zu untersuchen.

Die Splittflächen mit Lebensraumfunktion von Blauflügeliger Ödlandschrecke und Blauflügeliger Sandschrecke sind vor Baubeginn abzuschleifen und zur Wiederverwendung auf den Maßnahmenflächen für diese Arten im Plangebiet zwischenzulagern.

##### Wirkphase

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

Es wird eine zusammenhängende Struktur an Gehölzbiotopen mit Bäumen und Sträuchern erhalten sowie ergänzend die angrenzende Fassade mit Kletterpflanzen begrünt (Absicherung per Festsetzungen zu M 2, M4 und M6 und textlicher Festsetzung 5.3), so dass diese Flächen für Gebüschbrüter verfügbar sind.

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

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

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

#### **7.2.7.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen, wurden aus den in Kap. 7.2.6.3 und Kap. 7.2.6.5 dargestellten wesentlichen Gründen nicht in Betracht gezogen und der gewählten Planungsmöglichkeit deshalb der Vorrang gegeben.

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

#### **7.2.8 Biologische Vielfalt**

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

Begründung:

Den Zielen des Belanges wie:

- Bei Revitalisierung von Gewerbeflächen Teilflächen als extensive Grünflächen erhalten, extensiv pflegen, keine Ansaat/Anpflanzung von Standard-Saat-/Pflanzgut, Nutzung des spontan entstehenden Gehölz- und Magerrasenbestandes zur Grünflächengestaltung

- Durchgrünung neuer Gewerbeflächen mit standortgerechten heimischen Baumarten und extensiven Grünflächen, Anlage zusammenhängender Gehölzflächen mit Großgehölzanteil
- Biotopverbund am Rand des Plangebiets: Verbund der Gleis- und Trockenbiotop, Grünfläche (Böschungsbereich Bahnanlage)
- Entwicklung/Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten, Biotopschutz

wird der Plan wie folgt gerecht:

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

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

### **7.2.9 Landschaft**

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

Begründung:

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

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

wird der Plan vollumfänglich gerecht:

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

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

### **7.2.10 Menschen – Erholungspotenzial**

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

Begründung:

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

Erholungsrelevanz haben im weiteren Sinne die lokalen und regionalen Wegebeziehungen, die das Plangebiet randlich berühren (Geh- und Radwege entlang der Straßentrassen von Richard-Lehmann-Straße und untergeordnete Beziehungen entlang von Puschstraße und Ottostraße). Diese Wegebeziehungen werden durch die hier vorgelegte Planung nicht beeinträchtigt, da ein Geh-/Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Norden von der Puschstraße zur Richard-Lehmann-Straße festgesetzt wird.

## **7.2.11 Menschen/Gesundheit – Verkehrs- und Gewerbelärm**

### **7.2.11.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung**

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

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

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

Darin werden für das Vorhaben vier schalltechnisch relevante Emissionsquellen identifiziert:

- Warenanlieferung
- Kundenstellplätze
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Haus-/Lufttechnik

In der Umgebung des Plangebiets wurden drei wesentliche Immissionsorte ermittelt:

- Wohnbebauung südlich der Richard-Lehmann-Straße
- Kleingartenanlage „Marienbrunn“
- Gebäudekomplex Puschstraße 9 (Pavillon der Hoffnung und August-Hermann-Francke-Schule)

Da sich das Areal nordwestlich des Plangebiets noch in der Entwicklung befindet, wurden hier zudem zwei freie Aufpunkte in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze als Immissionsorte für die Untersuchung ausgewählt.

Für die Berechnung wurden Immissionspunkte jeweils 0,5 m vor einem geöffneten Fenster der betreffenden Fassade und in einer Höhe von 2 m (Kleingartenanlage), 4 m (unbebaute Bereiche) bzw. entsprechend der Geschosshöhe der vorhandenen Gebäude gewählt.

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

### **7.2.11.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten**

Es wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt, die die der gewerblichen Anlage des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt und diese Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 vergleicht. Sie stützt sich auf den Entwurf zum Vorhaben Bau- und Gartenfachmarkt (2018, Lageplan, Ansichten, Schnitte sowie Datenblätter zu den geplanten lufttechnischen Anlagen) und die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 223 (Umbau Messehalle 11 in SB-Warenhaus), Nr. 421 (Fahrradfachmarkt auf der Alten

Messe), Nr. 361.1 (Funkmast Richard-Lehmann-Straße/Zwickauer Straße), Nr. 361.2 (Messegrund-West) und Nr. 54., 1. Änderung (AUDI-Zentrum an der Richard-Lehmann-Straße) sowie den Flächennutzungsplan Leipzig.

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

#### **b) Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Im Einwirkbereich des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts ist südlich der Richard-Lehmann-Straße Wohnbebauung vorhanden und im FNP als Wohnbaufläche dargestellt, für die kein Bebauungsplan vorliegt. Aus diesem Grund wird dem nächstgelegenen Wohnhaus der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes nach der TA Lärm zugeordnet (Immissionsort IO 03, Grimmweg 16, Wohnbebauung 2. OG). Außerdem werden die im Norden ansässige Schule „AHF Grundschule“ bzw. der Pavillon der Hoffnung (IO 01, Gebäudekomplex Puschstraße 9, 1. OG, südwestliche Fassade) sowie die Kleingartenanlage „Marienbrunn“ (IO 02, 2 m) betrachtet.

Nordwestlich der Anlage sind neue Gebäude innerhalb der Gewerbefläche im Entstehen, für die keine konkreten Lagepläne bekannt sind (IO 04 und 05, westlich Baumarkt, Puschstraße 6, Sanitätshaus Wolf, im Bau; jeweils 4 m und IO 06, nördlich Baumarkt, unbebaut, 4 m). Hier wurden in der Schallimmissionsprognose zwei freie Aufpunkte in 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt nach der TA Lärm 0,5 m vor der Mitte eines geöffneten Fensters, getrennt für die Beurteilungszeiträume „Tag“ (06:00 bis 22:00 Uhr) und „Nacht“ (lauteste Nachtstunde in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr). Als Beurteilungskriterium wurden die Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen. Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für angrenzende Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten.

#### **c) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die vorliegende Planung ist die Entwicklung als Gewerbegebiet baurechtlich möglich. Eine Ansiedlung von Gewerbetreibenden könnte dann Lärmemissionen über die Bestandssituation hinausgehend verursachen, deren Grenzwerte nach der geltenden Immissionsschutzgesetzgebung zu beurteilen sind.

### **7.2.11.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### **a) Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung der Planung**

Emissionsquellen sind die vier Punkte der Warenanlieferungen nördlich des Gebäudekomplexes: Abladen Langhölzer, Verladung innerhalb der eingehauten Anlieferung über eine Rampe, Sackware Gartensortiment und Ablage Baustoffe bzw. Auslieferungsbereich/Drive-in. Hier wird es LKW-Geräusche, unterscheidbar als „Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände“ und „Betriebsgeräusche“ geben. Außerdem ergeben sich aus den Anfahrten und den Liefervorgängen für das Geschäftshaus Betriebsgeräusche (z.B. Anlassen, Türeenschlagen, Leerlauf), die in die Emissionsdaten eingehen. Die erfahrungsgemäß zu erwartenden Warenmanipulationen, wie z.B. Abladen von Langholz und Sackware mit Staplern, führen zu Geräuscentwicklung.

Der erwartete Emissionspegel für den ruhenden Verkehr auf der lt. Entwurf brutto 422<sup>8</sup> Stellplätzen auf etwa 14.870 m<sup>2</sup> Fläche mit ca. 2.060 Kunden im Tagzeitraum (= 4.120 Kfz-Fahrten/24 h) [5] umfasst Geräusche der An- und Abfahrt (Befahren der Stellplatzanlage), Starten der Motoren, Türen- sowie Kofferraumzuschlagen und Befahren des Parkplatzes mit Einkaufswagen, die impulshaft auftreten. Außerdem spielt die Art der Fahrbahn- und Stellplatzbefestigung eine Rolle. Es wird auf der Stellplatzanlage zu unterschiedlichen Bewegungshäufigkeiten – überproportional häufig im Eingangsbereich und abnehmend in den entfernten Bereichen – kommen.

Des Weiteren sind im Stellplatzbereich 14 Einkaufswagen-Sammelboxen vorgesehen, die voraussichtlich analog der Bewegungen im Stellplatzbereich überproportional häufig im Eingangsbereich und abnehmend in den entfernten Bereichen genutzt werden. Dort wird es durch Ein- und Ausstapeln impulshaft zu Schallemissionen kommen, wofür 258 x Ein- und Ausstapeln tags prognostiziert werden.

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

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

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

Der Emissionsansatz zur Berechnung der Geräuschimmissionen durch die Betriebsgeräusche der LKW geht von Mittelwerten aus. Die im Anlieferungsbetrieb auftretenden Geräusche wurden als Schallleistungspegel  $L_{WA}$  (arithmetische Mittelwerte) für LKW detailliert in der Schallimmissionsprognose und mit einer mittleren Dauer berücksichtigt. Die Emissionsquelle der Fahrwege wurde dabei als Flächenquelle angesetzt. Für die Stellplatzanlage (im Gutachten „Parkplatz“ genannt) werden Pegelanteile mit Zuschlag für die stattfindenden impulshaften Geräusche sowie für die Fahrbahnoberfläche und den Parksuchverkehr angesetzt. Bezüglich der Kundenstellplätze und der Einkaufswagen-Sammelboxen kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass bei normalem Betrieb weder die einschlägigen Orientierungswerte überschritten werden, noch kurzfristige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tags und nachts um 30 dB(A) bzw. 20 dB(A) überschreiten, zu erwarten sind. Beide Emissionsquellen liegen südwestlich des geplanten Gebäudekomplexes und damit auf der lärmunsensiblen Seite des Plangebiets.

Für den Kundenverkehr wurden die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der TA Lärm<sup>9</sup>, Punkt 7.4 in die Betrachtung einbezogen. Da der An- und Abfahrtsverkehr direkt über die Richard-Lehmann-Straße und die Ottostraße erfolgt und sich somit mit dem übrigen Verkehr mischen wird, sind aus lärmschutztechnischer Sicht keine organisatorischen Maßnahmen zur Geräuschminderung des An- und Abfahrtsverkehrs erforderlich.

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

<sup>8</sup> Dieser Wert, der als Basis für die Schallimmissionsprognose diente, entstammt noch einem älteren Planungsstand. Inzwischen wurde die Zahl der PKW-Stellplätze auf knapp 400 reduziert.

<sup>9</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998

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

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

Die ermittelten Beurteilungspegel ( $L_r$ , tags und nachts) an den relevanten Immissionsorten werden in der Schallimmissionsprognose ([4], Tabelle 8, S. 20) ausgewiesen und den Orientierungswerten gegenübergestellt. Im Ergebnis werden an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts um mehr als 10 dB unterschritten. Somit sind für das geplante Vorhaben keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Zur Vermeidung störender kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche ist nach TA Lärm abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. Die im direkten Umfeld des künftigen Bau- und Gartenmarktes vorhandenen Gebäude befinden sich alle in einem Gewerbegebiet. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung ist ca. 180 m von dessen Grundstücksgrenze entfernt. Vorgänge bzw. Emittenten, die hier zu einer Überschreitung des Einzelereigniskriteriums führen könnten, sind dem Bau- und Gartenmarkt nicht zuzuordnen. Somit sind Spitzenpegel, die kurzfristige Geräuschspitzen mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes – tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) – verursachen, nicht zu erwarten.

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

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weiter gehend überschritten werden.“

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

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

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

- Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses können in der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr umgesetzt werden und die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinnen, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren und keine „klappernden“ Fahnenmasten).

- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin ist bei der Dimensionierung der Anlagen zu beachten, dass die in der Schallimmissionsprognose [4] in Tabelle 8 ausgewiesenen reduzierten Beurteilungsspiegel eingehalten werden.
- Für den Parkplatz sind die Fahrgassen mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu realisieren.
- Der Rampentisch selbst ist dreiseitig mit Dach in geschlossener Bauweise auszuführen. Die resultierende erforderliche Schalldämmung ( $R_w$ ) der Wand und des Daches muss dabei mindestens 25 dB betragen.

#### **7.2.11.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

#### **Wesentliche Gründe für die getroffene Wahl sind:**

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

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

#### **7.2.12 Menschen/Gesundheit – Freizeitlärm**

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

Begründung:

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

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

#### **7.2.13 Menschen/Gesundheit – Luftqualität**

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

#### **7.2.14 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### Begründung:

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

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

Eventuell sich im weiteren Planungsverlauf ergebende neue Erkenntnisse zur Thematik der archäologischen Relevanz werden im Verlauf der weiteren Planung ergänzt.

#### **7.2.15 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen**

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Begründung:

**Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander:** Bereits im Bestand wurden durch Überbauung und Überprägung Bodenverluste hervorgerufen und Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume verändert. Die bestehende großflächige Versiegelung wirkt zusammen mit den bestehenden bindigen Verhältnissen im Untergrund ("Thonberg") auf die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Veränderung des Wasserhaushaltes führte zur Wandlung der Standortverhältnisse und beeinflusste die Besiedlung durch Pflanzen. Wasser für die Vegetation muss deshalb durch Regenwassermanagement verfügbar gemacht werden, bzw. muss mit Überschüssen bei Starkregenereignissen umgegangen werden. Die vorhandene Überbauung und die überwiegend Wärme absorbierenden Bodenbeläge führten zu stärkerer Aufheizung, zum Verlust der Möglichkeit von Kaltluftentstehung und zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Diese geländeklimatischen Veränderungen wirkten sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere aus: ursprünglich vorhandene Offenland- und Waldarten wichen zunehmend Ubiquisten, Arten vergleichsweise trockener und wärmerer Standorte und Besiedlern von z.B. Gebäuden. An dieser Konstellation wird sich auch mit Umsetzung der Planung nichts Gravierendes ändern. Im Rahmen der Prüfung der Belange Boden, Wasser und Klima sowie Pflanzen, Tiere und Biodiversität wurde festgestellt, dass mit Umsetzung der in den vorgenannten Kapiteln 7.2 genannten Maßnahmen keine der Veränderungen zu dauerhaften erheblichen und nachteiligen Umweltwirkungen über den Bestand hinaus und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen werden.

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

#### **7.2.16 Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen**

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



Im Einzelnen:

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

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

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

Für schwere Unfälle,

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

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

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

Für Katastrophen,

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

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

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

Davon ausgehend ist festzustellen:

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

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

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

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

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

### **7.2.17 Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

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

Begründung:

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

## **7.3 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (siehe Nr. 3. b) der Anlage 1 zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die Ausführung des Vorhabens in Bezug auf vier Umweltbelange erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird (vgl. Kap. 7.0). Es werden Maßnahmen ergriffen, um die erheblichen Umweltauswirkungen zu beschränken bzw. zu kompensieren. Über die bereits festgesetzten Maßnahmen hinaus ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.

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

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

#### 7.4 Referenzliste der Quellen

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

- [1] Stadt Leipzig (2013): *Landschaftsplan Leipzig (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013)*.
- [2] Stadt Leipzig: *Bodenschutzkonzept*.
- [3] Fagus GmbH (2018): *Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“, Markkleeberg, Oktober 2018*.
- [4] Goritzka und Partner (2018): *Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“, Goritzka Akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Matthias Barth, Leipzig vom 31.07.2018*.
- [5] IVAS (2018): *Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Hornbach-Baumarktes in Leipzig. Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, Vorabzug 24. März 2016 und Anlagen vom 05.10.2018*.
- [6] Fagus GmbH in Zusammenarbeit mit Hensen Büro für Naturschutz (2017): *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“, Markkleeberg, 09/2017*.
- [7] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2018): *Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 431 mit Auszug aus dem Kataster der geschützten Biotope der Stadt Leipzig vom 21.08.2018*.
- [8] Stadt Leipzig (2014): *Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (Fortschreibung), Beschluss der Ratsversammlung vom 04.12.2014*.
- [9] Steinert, Annett (2018): *Gutachten zur visuellen Feststellung der Verkehrssicherheit von 6 Biotop-Bäumen sowie Auswirkungen geplanter Baumaßnahmen auf diese Bäume, inkl. Benennung von möglichen Baumschutzmaßnahmen. Standort: Alte Messe, zwischen Richard-Lehmann- und Puschstraße. Leipzig, 10/2018*.
- [10] Regierungspräsidium Leipzig (1996): *Grundwassergeschütztheitsmodell*
- [11] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2005): *Hydrogeologischer Atlas Stadt Leipzig*.
- [12] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2003): *Umweltqualitätsziele und –standards für die Stadt Leipzig. Im Auftrag der Stadt Leipzig, Juli 2003*.
- [13] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2010): *Stadtklimauntersuchung Leipzig, Dezember 2010*
- [14] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2011): *Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Leipzig. Im Auftrag der Stadt Leipzig, Oktober 2011*.
- [15] Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz 2016a: *Luftreinhalteplan für die Stadt Leipzig – Auszug*

*(Karten zu NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>). Im Auftrag der Stadt Leipzig, November 2016.*

- [16] Bundesregierung (Hrsg., 2016): *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159f.*
- [17] Bundesregierung: *Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, S. 41.*
- [18] Europäische Union: *Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012).*
- [19] Europäische Union: *Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, S.2, Erwägungsgrund (15).*
- [20] Stadt Leipzig (2016): *Stadtentwicklungsplan Zentren, Fortschreibung, Stand Mai 2017, S. 17.*
- [21] Stadtentwicklung und Bau (2017): *Entwurf Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ (IN-SEK). Im Auftrag der Stadt Leipzig, August 2017.*
- [22] Kommunale Wasserwerke Leipzig (KWL) (2018): *Stellungnahme vom 09.07.2018 zur frühzeitigen Beteiligung Bebauungsplan 431.*
- [23] GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG 2019: *Geotechnisches und Umweltechnisches Gutachten Neubau Hornbach Bau- und Gartenmarkt, S. 30.*

## **8. Ergebnisse der Beteiligungen**

### **8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Innerhalb des Beteiligungszeitraums gingen fünf Stellungnahmen ein. Darin wurde vor allem Kritik an der Verkehrsplanung, am Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden sowie an der Einschätzung zur Marktverträglichkeit des Vorhabens vorgetragen. Zudem wurden ökologische, natur- und artenschutzrechtliche Belange angeführt. Diese werden im Folgenden dargestellt:

#### **Verkehrerschließung**

Die Stellungnahme eines Umweltverbandes fordert eine stärkere Berücksichtigung des Radverkehrs in der Planung sowie die Prüfung einer ÖPNV-Erschließung des inneren Messegeländes.

Aufgrund der Äußerung wurde der Plan wie folgt geändert: Eine Rad- und Fußverkehrsverbindung von der Richard-Lehmann-Straße zur Szendreistraße/Puschstraße über das Gelände des Vorhabens wird durch ein Geh- und Radfahrrecht gewährleistet (vgl. Kap. 13).

Die Streckenplanung des ÖPNV berührt nicht die Inhalte eines Bebauungsplans, daher kann der Forderung einer ÖPNV-Erschließung des inneren Messegeländes im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht entsprochen werden.

Die anwaltliche Stellungnahme eines anderen Baumarktbetreibers zweifelt zudem die Leistungsfähigkeit und Eignung der Puschstraße für die Abwicklung des vorhabenbezogenen Lieferverkehrs an. Zudem macht sie geltend, dass die Puschstraße auch als Schulweg für die August-Hermann-Francke-Grundschule dient und somit Konfliktpotenzial zwischen dem geplanten Lieferverkehr und dem Schulverkehr birgt.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass der erwartete Umfang des Lieferverkehrs nach Aussage des Vorhabenträgers 10 LKW/Tag nicht über-

schreiten wird und dass es sich um eine Tempo-30-Zone mit einem 7 m breiten Gehweg handelt. Das in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass keinerlei Bedenken bei der Abwicklung des Lieferverkehrs über die Puschstraße bestehen. Zudem wird das Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der nicht-staatlichen Schule als überschaubar eingeschätzt.

Weiteres siehe Kap. 9.3 dieser Begründung.

### **Denkmalpflege**

Die anwaltliche Stellungnahme zielt weiterhin auf das Thema Denkmalpflege ab. Es wird ein Konflikt zwischen dem in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes artikulierten Ziel der Erhaltung des Baudenkmals Halle 17 in seinen wesentlichen Bestandteilen und dem geplanten Umbau, insbesondere dem Abbruch und Neubau der beiden Seitenflügel gesehen. Zudem wird der Abriss der – nicht denkmalgeschützten – Teile der Halle 16 und des südlich davon befindlichen, ebenfalls nicht denkmalgeschützten Gebäudes kritisiert.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Dies ist damit begründet, dass mit dem Portikus und dem Mittelschiff die denkmalkonstituierenden Elemente erhalten und durch den neuen Hallenbau angemessen in Szene gesetzt werden. Die Planungen entstanden in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Auch im Gestaltungsforum der Stadt Leipzig wurde die Planung einschließlich der Belange der Denkmalpflege und der städtebaulichen Anforderungen an den Umgang mit der Halle 17 diskutiert und mit der vorliegenden Planung eine Einigung erzielt. Der mit dem Vorhaben einhergehende Umbau und Teilabriss der Halle 17 sowie der o. g. weiteren Gebäudeteile wird von der unteren Denkmalschutzbehörde als denkmalpflegerisch verträglich eingeschätzt. Der denkmalgeschützte Teil der Halle 16 beschränkt sich auf den Kuppelbau, der von dem Vorhaben nicht berührt wird. Gegen den Abriss der rückseitigen Anbauten bestehen keine Einwände.

Weiteres siehe Kap. 9.2 sowie Teil C dieser Begründung.

### **Versorgungssituation Fachhandel**

Vor dem Hintergrund bestehender Bau- und Gartenfachmärkte im „näheren Umfeld“ hinterfragt die Stellungnahme eines Umweltverbands den Bedarf an einem weiteren Baumarkt in der vorgesehenen Größenordnung.

Auch die anwaltliche Stellungnahme des Mitbewerbers bezieht sich auf die in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genannte Marktverträglichkeit des Vorhabens. Das Bestehen eines teilräumigen Versorgungsdefizits für Bau- und Gartenmärkte wird angezweifelt. Zwei Gartenfachmärkte, ein Blumen- und Pflanzenhandel sowie eine Baumschule werden angeführt, die in der ausliegenden Begründung keine Berücksichtigung gefunden hatten.

Die Stellungnahmen führten nicht zur Änderung von Planinhalten, da für den Versorgungsraum Mitte weiterhin ein gutachterlich nachgewiesener Bedarf an Bau- und Gartenfachmärkten besteht. Leipzig wird seiner oberzentralen Funktion im Bau- und Gartenmarktsegment derzeit nicht gerecht. Im STEP Zentren wurde aufgezeigt, dass für den Untersuchungsraum ein niedriger Zentralitätswert im Baumarktsegment vorliegt.<sup>10</sup> Auch das Einzelhandelsgutachten betont eine „vergleichsweise geringe Bestandsdichte“ im angesprochenen Segment.<sup>11</sup> Dies führe zu Kaufkraftabfluss und nur geringen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland. Weiterhin wird aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt Leipzig eine steigende Nachfrage auch im Bau- und Gartenmarktsegment erwartet.

Die Marktverträglichkeit des Vorhabens wurde durch ein Gutachten festgestellt. Der Fokus der Verträglichkeitsanalyse lag auf projektrelevanten Hauptwettbewerbern, zu denen auch die angeführten

<sup>10</sup> Stadt Leipzig: Stadtentwicklungsplan Zentren, Fortschreibung 2016, Stand Mai 2017, S. 17

<sup>11</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“. Leipzig, Januar 2016, S. 22 ff.

großflächigen Bau- und Gartenfachmärkte gehören. Von diesen befindet sich einer in der Zone I des Kerneinzugsgebiets des Vorhabens, zwei weitere im erweiterten Kerneinzugsgebiet (Zone II). Auch großflächige Bau- und Gartenfachmärkte, die außerhalb des Kerneinzugsgebiets liegen, wurden in die Untersuchung einbezogen.<sup>12</sup>

Darüber hinaus betrachtet das Gutachten insgesamt 35 Fachmärkte mit relevanten Spezialsortimenten – darunter ein in der Stellungnahme namentlich aufgeführter Pflanzenmarkt und weitere, kleinere Geschäfte. Somit sind acht von zehn der vorgebrachten Wettbewerber in dem Gutachten bereits namentlich berücksichtigt. Bei den zwei weiteren, kleineren Betrieben ist davon auszugehen, dass sie unter die o.g. 35 Fachmärkte fallen und aufgrund ihrer Nähe zum Vorhaben ebenfalls in die Untersuchung eingeflossen sind.

Das Gutachten nennt zudem Kennzahlen zur Versorgungsdichte im Bau- und Gartenmarktsektor in Leipzig. Demnach ist Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner im Leipziger Untersuchungsgebiet mit 60 m<sup>2</sup> um das zwei- bis vierfache niedriger als in anderen mitteldeutschen Großstädten wie Chemnitz, Dresden und Halle/Saale. Auch sind die Kaufkraftzuflüsse aus dem überörtlichen Kerneinzugsgebiet mit 17 % im Baumarktsektor, < 10 % Gartensektor und < 10 % im Baustoffsektor vergleichsweise gering.

Zudem wird für das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens ein Bevölkerungswachstum von 7 % bis 2025 prognostiziert. Auch demographische Gründe sprechen somit für die Verbesserung des Versorgungsangebots.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine bestandsgefährdenden Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind. Diese Einschätzung beruht auf branchenüblichen Kennwerten und hat auch nach eingehender Prüfung der Stellungnahme Bestand.

Die Alte Messe wurde bereits im Stadtentwicklungsplan Zentren als möglicher Standort für großflächigen Fachhandel aufgeführt.<sup>13</sup> Somit steht das Vorhaben im Einklang mit den raumordnerischen Zielen der Stadt.

Weiteres siehe Kap. 6.2 dieser Begründung.

### **Flächenschutz und Begrünung**

Mehrere Stellungnahmen zielen auf eine stärkere Begrünung des Vorhabens, etwa in Form von Dach- und Fassadenbegrünung ab. Weiterhin wird eine Reduzierung der versiegelten Fläche, beispielsweise durch eine mehrgeschossige Bebauung und die Vermeidung asphaltierter Wege und Flächen und stärkere Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster und Rasengittersteinen im Außenbereich angeregt.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Plan wie folgt geändert:

Auf einer Teilfläche des Gartenfachmarktes wird eine Dachbegrünung umgesetzt. Diese erfüllt mehrere ökologische Funktionen. Niederschlagswasser wird auf der Dachfläche zurückgehalten und kann verdunsten. Der Regenwasserabfluss wird dadurch reduziert. Reduziert wird auch die durch die Sonneneinstrahlung bedingte Aufheizung der Dachfläche mit entsprechenden günstigen Auswirkungen auf das Stadtklima. Zudem leistet der Bewuchs einen Beitrag zur Luftfilterung und zum Artenschutz.

Begrünt wird auch die südöstliche Fassade des Drive-in-Bereichs. Das Fassadengrün dient vor allem dem Artenschutz. Es bietet Wildvögeln und Insekten Versteck-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten. Außerdem trägt es zu einer Verbesserung der lufthygienischen sowie der stadtklimatischen Bedingungen am Standort bei.

<sup>12</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“. Leipzig, Januar 2016, S. 19 ff.

<sup>13</sup> Stadt Leipzig: Stadtentwicklungsplan Zentren, Fortschreibung 2016, Stand Mai 2017, S. 58

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung werden die Stellflächen für Fahrzeuge mit Asphalt (Fahrwege) sowie in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster (Stellplätze) ausgeführt. In den Randbereichen werden die Stellplätze mit Schotterrasen angelegt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird mit der vorliegenden Planung des konkreten Vorhabens unterschritten, damit leistet das Vorhaben bereits einen Beitrag zur Flächenschonung.

Um die Wirkung des Messegeländes als Teil einer Frischluftschneise aus Richtung Südfriedhof ins Innenstadtgebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird auf eine mehrgeschossige Bauweise verzichtet.

### **Bestandssituation und Altlasten**

Die Stellungnahme eines Umweltverbands stellt zudem fest, dass der ausgelegte Entwurf keine Aussagen zur Altlastensituation im Bestand trifft. Es wird auf die Möglichkeit von Bodenkontaminationen hingewiesen.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten, da für das Plangebiet gemäß sächsischem Altlastenkataster keine Hinweise auf Altlasten vorliegen. Der Umgang mit den Schutzgütern Boden und Wasser wird im Umweltbericht (Kap. 7) dieser Begründung erläutert.

### **Artenschutz**

Zuletzt führt die anwaltliche Stellungnahme das Thema Artenschutz an. Es wird angemerkt, dass durch den Teilabriss der Halle 17 und mögliche Baumfällungen auf dem Gelände Lebens- und Brutstätten von Vögeln und anderen wildlebenden Tieren zerstören oder beeinträchtigen können.

Auch die Stellungnahmen der Umweltverbände gehen hinsichtlich geschützter Arten auf die Gefahr des Tötungstatbestandes bei der Bauausführung ein.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde der Plan wie folgt geändert:

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leipzig angepasst. Mehrere höhlenreiche Einzelbäume werden entgegen dem ursprünglichen Planentwurf erhalten. Für die Fällung weiterer höhlenreicher Einzelbäume werden Kompensationsmaßnahmen in Form der Errichtung von Totholzpyramiden und Nistkästen festgesetzt. Hinzu kommen Ausgleichsmaßnahmen für Gebäude bewohnende Tierarten und die Blauflügelige Ödlandschrecke.

Zudem dient die Fassadenbegrünung auf der Südostseite des Gebäudekomplexes in Kombination mit den Maßnahmeflächen M 2, M 4 und M 6 dem Artenschutz, da sie Lebensräume, Versteck-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten bietet.

Weiteres siehe Kap. 7, 12.5, 12.7 und 12.8 dieser Begründung.

## **8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Wichtigste Ergebnisse sind:

- Wasserver- und entsorgung: Die Stellungnahme der Kommunalen Wasserwerke enthielt Hinweise zur Position von Wasserleitungen und -sammleinrichtungen. Insbesondere ist zu beachten, dass sich im Plangebiet ein Vorflutsammler befindet, der grunddienstlich gesichert ist und nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Dies wurde bei der Freiraumplanung berücksichtigt.
- Landes- und Regionalplanung: Die Äußerung der Stadt Torgau fordert die Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden Mittelzentren. Das Einzelhandelsgutachten wurde um diese Aussage ergänzt.

## **9. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan**

## 9.1 Gliederung des Gebietes

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

## 9.2 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Die Bebauung setzt sich zusammen aus

- dem Baumarkt-Hauptgebäude,
- daran südöstlich anschließend dem Gartenfachmarkt mit Freibereich sowie wiederum
- südöstlich sich L-förmig anschließend dem Baustoff-Drive-in und
- einem zusätzlichen Gebäude für besondere Nutzungen (Imbiss).

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

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

### Baumarkt

Das klassische Baumarktsortiment wird für den Kunden am Standort der ehemaligen Messehalle 17 untergebracht. Das Mittelschiff und der Portikus werden beide saniert und um zwei Anbauten beiderseits des Mittelschiffs ergänzt. Dieser neue Komplex beinhaltet neben den Verkaufsflächen Räumlichkeiten für Technik und Personal sowie für Kundentoiletten, die vorrangig im Portikus zu platzieren sind, sowie die Wareneingangsbereiche mit Andockstationen. Der Kopfbau, der in mittlerer Lage den künftigen Haupteingang in den Baumarkt aufnimmt, ist auf den Kundenparkplatz orientiert.

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

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



Gartenmarkt platziert. Die LKW fahren rückwärts an zwei Andockstationen und werden von innen heraus entladen.

### **Komplex Gartenfachmarkt**

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

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

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

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

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

### **Baustoff-Drive-in, Lager und Mietcenter**

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

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

Die Anlieferung erfolgt am nördlichen Teil der Halle.

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

## Imbiss

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

Der gesamte Bau erstreckt sich über eine Breite (Nordwest - Südost) von ca. 285 m und eine Tiefe (Südwest - Nordost) von ca. 80 m, wobei das Baustoffcenter im Vergleich zur Front der anderen beiden Baukörper um etwa 30 m nach vorn versetzt ist. Die Höhe des Baumarkt-Hauptgebäudes orientiert sich am Bestand und beträgt 17,0 m, bezogen auf die Geländehöhe von 129,3 m ü. NHN. Die anderen Baukörper sind dem Hauptbau hierarchisch untergeordnet und weisen eine maximale Höhe von 10,5 m (Verbindungsfuge) bzw. 14,0 m (Gartenfachmarkt und Drive-in) bezogen auf die Höhe von 129,3 m ü. NHN auf. Der Kopfbau wird in seiner repräsentativen Wirkung nicht durch neue Gebäudeteile beeinträchtigt. Die Anordnung der neuen Baukörper ist so gewählt, dass der Kopfbau auch im Ensemble seine besondere städtebauliche Wirkung entfalten kann.

Die Freiflächenplanung zielt auf eine sichere, von den Fahrgassen des Parkplatzes separierte Führung der Kundenströme zu und zwischen den einzelnen Gebäudeteilen. Geordnete Baumpflanzungen lockern die Stellplatzflächen auf. Über die gesamte Breite des Baumarkts und Gartenfachmarkts erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> abzüglich des Platzbereichs der Kundenparkplatz. Die insgesamt etwa 400 Stellplätze für PKW, Klein-LKW bis 7,5 t und PKW mit Anhänger werden mit insgesamt ca. 100 Bäumen begrünt. Unmittelbar am Eingang werden zudem 92 Abstellplätze für Fahrräder und acht Stellplätze für Lastenfahräder eingerichtet. Die Randbereiche im Nordwesten, Süden und Südosten des Plangebiets werden als Grünflächen ausgebildet. Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt. Die am Rand des Parkplatzes befindlichen Stellflächen werden mit Schotterrasen angelegt. Die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen berücksichtigt notwendige Ausgleichsflächen für den Arten- und Biotopschutz.

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

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

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

Gartenfachmarkt und das Portal des Drive-in entsprechend des Corporate Design des Unternehmens beschriftet. Dazu wird ein Werbekonzept erstellt, das weitere Maßnahmen beinhaltet und im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich geregelt wird.

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

### **9.3 Erschließungskonzept**

#### **Verkehrerschließung**

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

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

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich folgendes Erschließungskonzept:

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

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

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

Das Gesamtaufkommen an Lieferverkehr für das Vorhaben wird vom Vorhabenträger mit 10 Fernfahrten (Last- bzw. Sattelzüge), 10 Klein-LKW (7,5 t) und etwa fünf Kundenausfahrten beziffert. Diese Angaben liegen auch dem Verkehrsgutachten zugrunde.

Der Lieferverkehr für das Flurstück 159/103 (Sanitätshaus) kann über die Zuwegung von der Puschstraße zur Ottostraße abgewickelt werden (vgl. Kap. 9.1). Eine Polleranlage auf Höhe der nordwestlichen Ecke des zukünftigen Baumarkt-Gebäudes verhindert die Durchfahrt zwischen Kundenparkplatz und Puschstraße für Kfz. Andienungsfahrzeuge können jedoch nördlich des Pollers durch ein Tor auf das Grundstück des Sanitätshauses einfahren. Die Ausfahrt der Andienungsfahrzeuge erfolgt wiederum über das in der Planzeichnung mit GF 1 bezeichnete Teilstück des Vor-

habengrundstücks in Richtung Ottostraße. Die Ausfahrt zur Ottostraße wird als Einbahnstraße angelegt, sodass hier keine Einfahrt für Kfz möglich ist. Eine Schranke zwischen dem Kundenparkplatz des Vorhabens und der in der Planzeichnung mit GF 1 bezeichneten Fläche verhindert die Durchfahrt zwischen dem Kundenparkplatz und dem Flurstück 159/103 (Sanitätshaus) für Kfz. Fußgänger und Radfahrer können diese Querung jedoch nutzen und haben somit Anschluss sowohl zur Ottostraße als auch zur Puschstraße.

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

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO kann bei „gesichertem und leistungsfähigem Anschluss an den ÖPNV in zumutbarer fußläufiger Entfernung zur Anlage (bis 500 m) (...) die Stellplatzverpflichtung regelmäßig um bis zu 30 Prozent verringert werden.“<sup>14</sup> Die nächste ÖPNV-Haltestelle (Richard-Lehmann-Straße/Zwickauer Straße) ist deutlich weniger als 500 m vom Vorhaben entfernt und wird von einer Straßenbahnlinie und einer Buslinie angefahren. In weniger als 1.000 m fußläufiger Entfernung zum Vorhaben befindet sich die Haltestelle Altes Messegelände, die von zwei weiteren Straßenbahnlinien sowie einer Buslinie bedient wird. Dies begründet eine Verringerung der Stellplatzanzahl um 30 % auf 455 Stellplätze.

Aufgrund der integrierten Lage, dem hohen Anteil an Wohngebieten im näheren Einzugsbereich des Vorhabens und der guten Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist weiterhin davon auszugehen, dass die Kundschaft zu einem, verglichen mit anderen Baumarktstandorten, hohen Anteil aus „Taschenkunden“ besteht, die keine sperrigen Waren nachfragen und nicht mit dem Kfz anfahren. Zu diesen zählen auch Kunden, die sich ohnehin auf dem Gelände der Alten Messe befinden, weil sie dort Arbeiten, einkaufen oder andere Einrichtungen aufsuchen und in geringer fußläufiger Entfernung zum Bau- und Gartenfachmarkt bereits einen Kfz-Stellplatz im Gebiet nutzen. Mit dieser Begründung ist eine weitere Reduzierung der Stellplätze auf knapp 400 möglich und sinnvoll, um den Anteil monofunktionaler, versiegelter Freiflächen im Plangebiet möglichst gering zu halten. Dies trägt auch der in Kap. 8 dargelegten Forderung nach Reduzierung der Flächenversiegelung Rechnung.

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

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

Insgesamt werden im Plangebiet deshalb knapp 400 Stellplätze für PKW errichtet, darunter auch Stellplätze für PKW mit Anhänger. Der Parkplatz wird über eine eigene Zu- und Abfahrt an die Richard-Lehmann-Straße angebunden. Der Anbindepunkt wird so ausgebaut, dass er die künftigen Verkehre aufnehmen kann. Für einen Teil der Stellplätze wird eine Doppelnutzung angestrebt, in-

---

<sup>14</sup> VwVSächsBO Nr. 49.1.5.1

dem diese nicht nur von Kunden des Bau- und Gartenfachmarkts, sondern außerhalb der Betriebszeiten auch von anderen Anliegern der Alten Messe genutzt werden können. Eine verbindliche Regelung hierzu erfolgt im Durchführungsvertrag.

Für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer werden folgende Maßnahmen ergriffen:

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

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

Um die Geh- und Radwegverbindung auch außerhalb der Öffnungszeiten des Baumarkts zugänglich zu halten, wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (vgl. Kap. 13.3). Die Maßnahmen dienen dazu, die Erreichbarkeit des Vorhabens zu verbessern und damit die Qualität des Standortes aufzuwerten.

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

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

### **Technische Medien**

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

Schmutz- und Regenwasser kann an der westlichen Seite des Plangebiets in das öffentliche Netz eingeleitet werden. Während der Regenwasserabfluss auf 370 l/s limitiert ist, kann Schmutzwasser ungedrosselt in das Abwassernetz eingeleitet werden. Die Stellflächen sind mit einer leichten Neigung angelegt, sodass das Niederschlagswasser in Richtung der zwischen den Stellflächen befindlichen Vegetationsflächen abfließen und dort versickern oder verdunsten kann. Sind die Retentionskapazitäten der Vegetationsflächen erschöpft (etwa bei Starkregen), wird das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser durch Rückstaukanäle kontrolliert in die Abwasserleitung eingeleitet.

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

## **9.4 Grünordnerisches Konzept**

Das Plangebiet gliedert sich in das Baufeld für die Gebäude, Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze, private und öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen sowie Freiflächen. Die unbebauten Flä-

chen weisen sechs verschiedene Kategorien von Oberflächen auf. Die versiegelten Bereiche setzen sich zusammen aus Asphalt (Fahrbahnen), Pflasterflächen (Gehwege, Stellplätze) und Schotterrasen (randliche Stellplätze). Die unversiegelten Grün- und Freiflächen gliedern sich in Offenlandformen (Trockenrasen), Rasen und Straßenbegleitgrün sowie Gehölzfläche.

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

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

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

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

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

Der an mehreren Standorten anzulegende magere Schotterrasen aus Kies-Sand-Gemisch dient vordergründig als Offenland-Lebensraum mit lichtem Bewuchs dem Schutz bedrohter Tierarten, insbesondere der im Plangebiet nachgewiesenen Blauflügeligen Ödlandschrecke (vgl. Kap. 7 und Kap. 12.5). Zusammen mit der im Bereich des Gartenfachmarktes vorgesehenen Dachbegrünung stellen solche mageren Flächen Lebensraum für Insekten dar und bedienen gleichzeitig Funktionen der Stadtökologie (z.B. Staubbindung, Photosynthese, Reduzierung sommerlicher Aufheizung).

## **C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Er umfasst eine Fläche von 5,55 ha des Flurstücks 159/104 der Gemarkung Thonberg sowie 0,67 ha des Flurstücks 474/36 der Gemarkung Connewitz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 159/93, 159/103 und 159/65 der Gemarkung Thonberg
- im Osten durch das Flurstück 532/23 der Gemarkung Connewitz sowie die westliche Grenze des Flurstücks 474/38 der Gemarkung Connewitz
- im Süden durch die Flurstücke 474/35 und 474/36 der Gemarkung Connewitz
- im Westen durch die Flurstücke 159/35 und 159/32 der Gemarkung Thonberg sowie die Straßenkreuzung Richard-Lehmann-Straße/Ottostraße

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Flurstücks 159/104 der Gemarkung Thonberg, umfasst dieses jedoch nicht komplett. Der nordöstliche Teil des Flurstücks zwischen Szen-dreistraße, Puschstraße und Straße des 18. Oktober ist nicht Eigentum des Vorhabenträgers und wird durch das Vorhaben nicht berührt. Somit besteht kein Bedarf, diese Fläche dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu unterlegen. Ebenso verhält es sich mit dem Areal des Kreis'schen Kuppelbaus und der sich daran anschließenden Fläche nordöstlich der Puschstraße.

Neben dem Vorhabengrundstück werden noch Teilbereiche des Flurstücks 474/36 der Gemarkung Connewitz in den Geltungsbereich mit einbezogen, da es hier zu einer durch das Vorhaben ausgelösten Neuorganisation des Verkehrs kommen wird.

### **11. Gliederung des Plangebietes**

Das Plangebiet gliedert sich in

- ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt (Flächengröße: 55.544 m<sup>2</sup>)
- eine öffentliche Verkehrsfläche (Flächengröße: 6.736 m<sup>2</sup>).

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt gliedert sich in

- eine überbaubare Grundstücksfläche, die wiederum in drei Baufenster unterteilt ist (insgesamt 20.159 m<sup>2</sup>)
- eine Fläche für Stellplätze und Zufahrten (16.854 m<sup>2</sup>)
- vier Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (insgesamt 6.777 m<sup>2</sup>)
- eine Fläche mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit (2.557 m<sup>2</sup>)
- eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Andienung des Flurstücks 159/103 der Gemarkung Thonberg und Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit (1.052 m<sup>2</sup>)
- eine Fläche zum Anpflanzen von Magerrasen (505 m<sup>2</sup>)
- weitere nicht überbaubare Grundstücksflächen, wie z.B. Fahrwege für den Lieferverkehr und Randbegrünung (11.249 m<sup>2</sup>).

Die öffentliche Verkehrsfläche gliedert sich in

- eine Fläche zur Anpflanzung einer Hecke parallel zur Richard-Lehmann-Straße (418 m<sup>2</sup>)
- öffentlichen Straßenraum (6.318 m<sup>2</sup>).

## **12. Baugebiet**

Im Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Baugebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Errichtung eines großflächigen Fachmarktes im Bau- und Gartensegment auf der Alten Messe. Das Baugebiet umfasst den gesamten innerhalb des Flurstücks 159/104 der Gemarkung Thonberg gelegenen Teil des Plangebiets.

Im Süden des Plangebiets, innerhalb des Flurstücks 474/36 der Gemarkung Connewitz, wird die Anschlussstelle des Vorhabens an die Richard-Lehmann-Straße entstehen. Diese ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da es sich um öffentlichen Straßenraum handelt (vgl. Kap. 13).

### **12.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Damit unterscheidet sich die geplante Nutzung wesentlich von den in den Gebieten nach §§ 2-10 BauNVO zugelassenen Nutzungen erheblich. Aus diesem Grund wird für den gesamten nördlich der Richard-Lehmann-Straße gelegenen Teil des Plangebiets folgende Nutzung festgesetzt:

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Es wird zeichnerisch ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.*

#### Textliche Festsetzung 1.1:

*Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt*

*[§ 11 Abs. 3 BauNVO]*

#### Textliche Festsetzung 1.1.1:

*Das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, dient der Unterbringung eines großflächigen Baumarkts mit Gartenfachmarkt und Drive-in-Einrichtung zum Verkauf von Baustoffen.*

#### Begründung:

Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets wird durch den Zusatz „Bau- und Gartenfachmarkt“ definiert. Aufgrund des bestehenden Versorgungsdefizits mit Bau- und Gartenfachmärkten im Leipziger Süden besteht ein städtebauliches Interesse an der Ansiedlung eines solchen Betriebs. Durch die Zweckbestimmung wird die Ansiedlung anderer großflächiger Einzelhandelsbetriebe an dem Standort ausgeschlossen. Zudem wird mit der Festsetzung sichergestellt, dass der Bedarf durch **einen** Markt gedeckt wird und die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet nicht auf mehrere Märkte aufgeteilt werden kann. Damit werden eine Ausgewogenheit des Einzelhandelsangebots auf der Alten Messe gesichert und Entwicklungen unterbunden, die den im Strategiepapier Alte Messe 2013 (RB V – 2006/14 vom 19. März 2014) formulierten Zielstellungen zuwiderlaufen.

Um eine städtebaulich verträgliche Einordnung des Vorhabens in die vorhandene Geschäftsstruktur der Zentren zu gewährleisten, wird die Verkaufsfläche für unterschiedliche Sortimente wie folgt begrenzt.

#### Textliche Festsetzung 1.1.2:



Für das sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt, gilt:

- a) *Ausschließlich zulässig ist ein Bau- und Gartenfachmarkt inklusive Baustoff-Drive-in mit einer Verkaufsfläche von max. 15.000 m<sup>2</sup>, davon*
- *Baumarkt 8.000 m<sup>2</sup>*
  - *Gartenmarkt 5.000 m<sup>2</sup>*
  - *Baustoff-Drive-in 2.000 m<sup>2</sup>.*
- b) *Als Kernsortiment sind ausschließlich zulässig:*
- *Bauelemente, Baustoffe (inkl. Holz)*
  - *Bodenbeläge, Teppiche*
  - *Eisenwaren/Beschläge*
  - *Elektroinstallationsmaterial*
  - *Farben/Lacke*
  - *Fliesen*
  - *Maschinen/Werkzeuge*
  - *Pflanzen/Samen*
  - *Sanitärartikel*
  - *Tapeten*
- c) *Ergänzend zum Kernsortiment nach b) sind ausschließlich bau- und gartenfachmarkttypische Randsortimente zulässig.*
- d) *Für Randsortimente nach c), bei denen es sich um zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leipziger Sortimentsliste (s.u.) handelt, werden folgende Höchstmaße festgesetzt:*
- *Aquaristik/Tierbedarf 400 m<sup>2</sup>*
  - *Lampen/Leuchten/Elektro 400 m<sup>2</sup>*
  - *Bilder/Deko/Basteln 250 m<sup>2</sup>*
  - *Heimtextilien 90 m<sup>2</sup>*
  - *Lehrbücher/-videos 20 m<sup>2</sup>*

#### Begründung:

Der geplante Betrieb dient dem Verkauf von Waren aus dem Heimwerker-, Bau-, Baustoff- und Gartensegment. Durch die Höchstmaße der Verkaufsflächen soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben auf den konkurrierenden Einzelhandel in Leipzig und Umgebung keine bestandsgefährdenden Auswirkungen entfaltet.

Im Verträglichkeitsgutachten werden die hier festgesetzten Höchstmaße der Verkaufsflächen als noch marktverträglich eingestuft.<sup>15</sup>

Das Vorhaben dient der Verbesserung der Versorgungslage des Leipziger Südens mit Waren aus dem Bau- und Gartenmarktsegment. Daher wird das Kernsortiment auf Waren des klassischen Bau- und Gartenmarktsegments beschränkt, die gemäß Leipziger Sortimentsliste 2014 allesamt als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden. Darüber hinaus kann das Angebot durch ausgewählte zentrenrelevante Randsortimente, im Umfang der vorgegebenen Höchstmaße ergänzt werden. Mit der Zulassung bestimmter Randsortimente sollen solche Kundenbedarfe abgedeckt werden, die im Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen, wie etwa die Innenausstattung und Beleuchtung von Gebäuden sowie Heimwerker- und Bastelzubehör.

Die Festsetzung gewährleistet die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (vgl. Kap. 6.1 dieser Begründung), sowie mit dem Zentrenkonzept der Stadt

<sup>15</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“. Leipzig, Januar 2016.

Leipzig (vgl. Kap. 6.2.4). Es wird sichergestellt, dass durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Textliche Festsetzung 1.1.3:

*Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig.*

*[§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

Begründung:

Mit der Festsetzung wird ausgeschlossen, dass im Plangebiet Werbeanlagen errichtet werden, die nicht im sachlichen Zusammenhang mit der vor Ort geplanten Nutzung stehen. Derartige Drittwerbung, wie sie im Einzugsbereich von Bundesstraßen häufig anzutreffen ist, liefe dem Ziel dieses Bebauungsplans zuwider, das derzeit brachliegende Gebiet durch seine zukünftige Nutzung städtebaulich aufzuwerten und als Handelsstandort mit hoher Kundenfrequenz zu etablieren. Auch im Hinblick auf das Erscheinungsbild des teilweise denkmalgeschützten Ensembles sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung städtebaulich nicht vertretbar.

## **12.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zeichnerische Festsetzungen:

*Im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt wird die Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt.*

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

*Als maximale Höhe der Oberkante von Gebäuden, bezogen auf die Bezugshöhe von 129,3 m ü. NHN, werden festgesetzt:*

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

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

Begründung:

Für das gesamte Gebiet wird die gemäß § 19 BauNVO für sonstige Sondergebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung ist erforderlich, um das Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> sowie den erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten umzusetzen und gleichzeitig einen Teil der vorhandenen Fläche durch Entsiegelung und Begrünung ökologisch und städtebaulich aufzuwerten. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 entspricht dem in der näheren Umgebung üblichen Maß der baulichen Nutzung (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 379 „Einrichtungshaus auf der Alten Messe“ und Bebauungsplan Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“) und wird dem städtebaulichen Ziel gerecht, die Alte Messe als Standort für großflächigen Einzelhandel zu etablieren.

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

Maßgeblich für das Vorhaben ist die Erhaltung denkmalgeschützter Teile der bestehenden Messehalle 17. Das Höhenmaß für diesen Teil des Baugebietes richtet sich daher nach dem Bestand und

beträgt 18,5 m, bezogen auf die Bezugshöhe von 129,3 m. ü. NHN. Die künftige Kubatur des Marktes soll den vorhandenen Portikus nicht überragen, sondern vielmehr seinen umfeldprägenden Charakter stärken. Eine höhere Bebauung wäre städtebaulich nicht vertretbar, da das Erscheinungsbild des Ensembles erheblich beeinträchtigt würde.

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

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

### **12.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Im Sonstigen Sondergebiet ist eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Durch die Baugrenzen und Baulinien werden drei verschiedene, zusammenhängende Baufenster festgesetzt.*

[§ 9 Abs. 4 BauNVO]

#### Begründung:

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

Durch die Festsetzung der Baulinien an der Nordostseite des für den Baumarktteil vorgesehenen Bereiches des Plangebiets wird zudem gewährleistet, dass zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze eine Durchfahrt mit LKW mit ausreichender Breite und damit die Erreichbarkeit der südöstlichen Gebäudeteile durch den Lieferverkehr entsprechend dem Erschließungskonzept möglich ist. Zugleich wird dem Bedarf an Gebäudegrundfläche zur Realisierung des vorgesehenen Verkaufsvolumens Rechnung getragen. Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Nordostfassade des Baumarktes wird durch die Baulinien auf 10,7 m (Mittelrisalit) bzw. 11,2 m (Seitenflügel) festgesetzt.

Die Verbindungsfuge zwischen Bau- und Gartenfachmarkt soll sich städtebaulich den angrenzenden Gebäuden deutlich unterordnen. Um die Fugenwirkung zwischen den Nachbargebäuden zu sichern, erfolgt die Festsetzung des Baufensters durch eigene Baugrenzen in alle Richtungen. Somit entsteht

ein rückseitig um mindestens 3 m eingezogener Körper als funktionale Verbindung zwischen Baumarkt und Gartenfachmarkt.

Die Front des Gartenfachmarkts nach Südwesten wird durch eine Baulinie bestimmt, die der durch den Portikus vorgegebenen Bauflucht folgt. Eine Baugrenze auf der Nordwestseite des künftigen Gartenfachmarkts soll für eine ausreichende Distanz von mindestens 13 m zwischen Baumarkt und Gartenfachmarkt sorgen, sodass die Trennung zwischen der zum Teil denkmalgeschützten Halle 17 und dem Neubau deutlich wird. Die Position der weiteren künftigen Fassaden wird ebenfalls durch Baugrenzen so festgesetzt, dass der Lieferverkehr entlang der rückwärtigen Gebäudeseite noch innerhalb der Grundstücksgrenze abgewickelt werden kann. Die südöstliche Baugrenze stellt zudem sicher, dass im südöstlichen Plangebiet ausreichend Fläche für unbebaute Grün- und Biotopflächen zur Verfügung steht.

## **12.4 Flächen für das Parken von Fahrzeugen und das Abstellen von Fahrrädern**

### Zeichnerische Festsetzung:

#### *Fläche für das Parken von Fahrzeugen*

*Auf der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche südwestlich des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts wird zeichnerisch eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Diese schließt auch die Zufahrten zum öffentlichen Straßennetz ein.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

### Textliche Festsetzung 2:

#### *Stellplätze*

*Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*[§ 12 Abs. 6 BauNVO]*

### Begründung:

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze bietet nach dem städtebaulichen Konzept im Vorhaben- und Erschließungsplan Parkmöglichkeiten für ca. 400 PKW inklusive Sonderstellflächen für Menschen mit Behinderung sowie PKW mit Anhänger und Elektroautos und erfüllt damit die Anforderungen an einen Fachmarkt dieser Größenordnung.

Ein deutlich darüber hinausgehender Bedarf ist aufgrund der integrierten Lage und sehr guten ÖPNV-Anbindung des Vorhabens nicht zu erwarten und wäre städtebaulich auch nicht vertretbar. Zudem beschränkt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 den Umfang der Fläche, die für Stellplätze genutzt werden kann. Die Position der Stellplatzfläche ist an die Architektur des Gebäudes und die Verkehrserschließung angepasst. Die Anordnung der Gebäude, Stellflächen und Zufahrten folgt dem Prinzip der räumlichen Trennung von Liefer- und Kundenverkehr. Der Kundenverkehr soll ausschließlich über die Richard-Lehmann-Straße und die Ottostraße abgewickelt werden. Stellflächen außerhalb der festgesetzten Fläche würden dieser Absicht zuwiderlaufen.

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

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

### Zeichnerische Festsetzung:

*Erhalt besonders geschütztes Biotop*

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

### Textliche Festsetzung 4.1:

#### *Habitatflächen*

*Die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Flächen sind als Habitatflächen für die Blauflügelige Ödlandschrecke anzulegen. Sie sind dazu als extensive, magere Flächen mit schütterer Vegetationsbedeckung zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen. Gehölzaufwuchs ist zu unterbinden, Gehölzanzpflanzungen sind unzulässig.*

### Begründung:

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

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

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

### Textliche Festsetzung 4.2

#### *Versickerung*

*Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.*

### Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz von Boden und Wasser. Durch die Ausführung der Parkplatzgestaltung entsprechend den genannten Vorgaben soll das anfallende Niederschlagswasser in Rich-

tung der Bäume abfließen und dort aufgenommen, verdunstet und soweit möglich versickert werden werden.

#### Textliche Festsetzung 4.3.1:

##### *Kfz-Stellplätze mit Schotterrasendecke*

*Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze sind in einem Umfang von mindestens 860 m<sup>2</sup> die an der westlichen und südwestlichen Flächengrenze befindlichen Stellplätze als Schotterrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.*

#### Begründung:

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

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

Mit der Festsetzung 4.1 werden dafür ca. 4.340 m<sup>2</sup> auf den 3 Teilflächen M 1 vorgehalten. Damit wird zusammen mit Maßnahme 4.3.1 (mindestens 860 m<sup>2</sup>, was ca. 70 Stellplätzen entspricht) den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages soweit gefolgt, dass mindestens 5.200 m<sup>2</sup> Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke entstehen. Die Differenz von 600 m<sup>2</sup> gegenüber der ermittelten Habitatfläche im Bestand wird zugunsten des Erhaltes des Gehölzbestandes auf der Fläche M 6, der Lebensraum für Kleinvogel und Insekten schafft, naturschutzfachlich akzeptiert.

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

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

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

Für die Maßnahme wurden die am Rande gelegenen Stellplätze gewählt, da diese seltener genutzt werden. Zudem begünstigt die Position in der Nähe der Grünflächen (insbesondere M 1) die Nutzung der Stellflächen als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke. Die genaue Lage der betroffenen Stellplätze geht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan hervor.

#### Textliche Festsetzung 4.3.2:

##### *Fledermaus-Spaltenquartiere (ohne Plandarstellung)*

*Es sind mindestens 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse fachgerecht an den Südostfassaden der Gebäude im Bereich der oberen Traufkante in mindestens 4 m Höhe in beruhigten Bereichen (keine angestrahlten Flächen) zu integrieren.*

### Textliche Festsetzung 4.3.3:

#### *Mauersegler-Koloniekästen*

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

### Textliche Festsetzung 4.3.4:

#### *Nischenbrüter-Kästen*

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

### Begründung:

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

### Textliche Festsetzung 4.3.5:

#### *Fledermaus-Quartierkästen*

*Im Bereich der Gehölze auf den Freiflächen sind im gesamten Gelände mindestens 2 Flachkästen und 3 Rundkästen an aus dem Bestand verbleibenden Gehölzen in mindestens 4 m Höhe fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

### Textliche Festsetzung 4.3.6:

#### *Kleinvogel-Kästen*

*Im Bereich der Gehölze auf den Freiflächen sind im gesamten Gelände mindestens 4 Halbhöhlen- und 10 Höhlenbrüterkästen für Kleinvögel fachgerecht in mindestens 2 m Höhe anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

### Begründung:

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

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

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

#### Textliche Festsetzung 4.3.7:

##### *Gehölzbiotop*

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

#### Textliche Festsetzung 4.3.8

##### *Erhalt höhlenreicher Einzelbäume*

*Die in der Planzeichnung als besonders geschütztes Biotop nachrichtlich übernommenen höhlenreichen Einzelbäume sind zu erhalten. Sie sind auch über ihren natürlichen Abgang hinaus als stehendes Totholz zu belassen. Danach ist das Totholz vor Ort bis zum Abschluss der natürlichen Zerfallsphase zu belassen.*

#### Textliche Festsetzung 4.3.9:

##### *Totholzpyramiden als Ersatz für höhlenreiche Einzelbäume*

*Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Fläche sind aus den Stämmen und Großästen der im Rahmen des Vorhabens zu fällenden höhlenreichen Einzelbäume mindestens drei Totholzpyramiden fachgerecht aufzustellen und bis einschließlich ihrer natürlichen Zerfallsphase zu belassen.*

#### Begründung:

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

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

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

#### Textliche Festsetzung 4.4:

##### *Dachbegrünung*

*Die in der Planzeichnung mit M 5 bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Flächen für Belichtungsbänder/Licht- und Rauchschutzöffnungen sowie Technikaufbauten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]*



### Begründung:

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

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

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

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

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

Pflanzempfehlung: siehe Pflanzliste zu Festsetzung 4.4.

## **12.6 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen**

### Zeichnerische Festsetzung:

*Für die geplanten Durchwegungen der privaten Freiflächen werden für zwei Flächen Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Für die Fläche GF 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Andienung des Grundstücks 159/103 (Sanitätshaus) sowie ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für GF 2 wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.*

### Begründung:

Da die Andienung des Flurstücks 159/103 (Sanitätshaus) über eine im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegende Straße erfolgt, wird für die Wegeverbindung im Nordwesten des Plangebiets von der Ottostraße zur Puschstraße entlang der östlichen und südwestlichen Grenze des Flurstücks 159/103 ein ständiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der Andienung des Flurstücks 159/103 festgesetzt. Ergänzt wird dieses Recht durch ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Anlieferung an das zum Vorhaben benachbarte Grundstück sowie eine dauerhafte Anbindung des Vorhabengrundstücks an die Puschstraße für Radfahrer und Fußgänger zu gewährleisten. Ein in der Durchfahrt zwischen Baumarkt-Hauptgebäude und nordwestlicher Flurstücksgrenze zu errichtender Poller verhindert die Durchfahrt zwischen Puschstraße und Parkplatz bzw. zwischen Puschstraße und Ottostraße für PKW und LKW. Seine Position ist jedoch so gewählt, dass Anlieger des Flurstücks 159/103 von der Puschstraße

kommend bis zu dessen Toreinfahrt über das Plangebiet fahren und anschließend aus dem Flurstück 159/103 in die Ottostraße abfahren können. Rad- und Fußgängerverkehr können sowohl die Poller- als auch die Schrankenanlage passieren.

Zudem wird zwischen Richard-Lehmann-Straße und Puschstraße ein ständiges Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses schließt die Zufahrt zur Richard-Lehmann-Straße einschließlich der dazugehörigen Gehwege ein und ist im weiteren Verlauf durch die Fahrgassen des Parkplatzes definiert. Das Geh- und Radfahrrecht gilt auch während der Schließzeiten des Baumarktes. Damit erfolgt ein wichtiger Lückenschluss im Rad- und Fußwegenetz, der die umweltfreundliche Verkehrserschließung des gesamten Messegeländes verbessert.

## **12.7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**

Textliche Festsetzung 5.1:

### *Bepflanzung von Stellplätzen*

*Je angefangene, ebenerdige vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm, Kronenansatz in 2,5 m Höhe), zwischen den Plätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

### Begründung:

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

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

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

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

### Textliche Festsetzung 5.2:

#### *Magerrasen*

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

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

#### Begründung:

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

### Textliche Festsetzung 5.3:

#### *Fassadenbegrünung*

*Die nach Südosten zu der in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Fläche orientierte Fassade ist auf ganzer Länge mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1,0 m) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

#### Begründung:

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

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

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

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

### Textliche Festsetzung 6.1:

#### *Hecke parallel zur Richard-Lehmann-Straße*

*Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 4 bezeichneten Fläche ist die bestehende Hecke bis zu einer Wuchshöhe von mindestens 1,1 m zu erhalten und zu pflegen. Fehlstellen sind mit standortgerechten, schnittgeeigneten Laubholzarten zu ergänzen. Der Baumbestand entlang der Hecke ist zu erhalten.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

### Begründung:

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

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

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

### Textliche Festsetzung 6.2

#### *Fläche an der Mauer zur Richard-Lehmann-Straße*

*Der innerhalb der in der Planzeichnung mit M 6 bezeichneten Fläche vorhandene Gehölzstreifen ist zu erhalten. Eine Ausbreitung der im Gehölzstreifen vorhandenen Brombeere auf die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichnete Fläche ist zu unterbinden.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]*

### Begründung:

Die Fläche M 6 umfasst ein ca. 600 m<sup>2</sup> großes Gebiet, das sich unmittelbar nördlich an die Mauer zur Richard-Lehmann-Straße anschließt. Die dort vorhandenen wild aufgewachsenen Gehölze (Brombeere sowie Robinien und andere Baumarten) sollen erhalten bleiben. Der Gehölzstreifen gliedert die Freifläche und dient als verbindendes Element zwischen der Biotopfläche M 2 und dem vorhandenen Hecken- und Baumbewuchs auf der Fläche M 4.

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

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

## **13. Öffentliche Verkehrsfläche**

### Zeichnerische Festsetzung:

*Ein 0,67 ha umfassender Teil der Richard-Lehmann-Straße inklusive Geh- und Radweg sowie Straßenbegleitgrün und die vorhandene Böschung zwischen Straßenraum und Vorhabengebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Dies betrifft den Abschnitt zwischen Ottostraße und der westlichen Grenze des Flurstücks 474/38.*

### Begründung:

Der Einbezug der öffentlichen Verkehrsfläche in den Bebauungsplan erfolgt, da es aufgrund des Vorhabens zu einer Neuorganisation in diesem Bereich der Bundesstraße 2 (Richard-Lehmann-

Straße) mit einer entsprechenden baulichen und verkehrsorganisatorischen Anpassung des Straßenraums kommt.

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

### **13.1 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche**

#### Zeichnerische Festsetzung:

*Die Anschlüsse des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche werden als Ein- und Ausfahrten mit Lage und Größe zeichnerisch festgesetzt.*

*[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]*

#### Textliche Festsetzung 3:

*Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen*

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

#### Begründung:

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

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

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

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

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

## **14. Örtliche Bauvorschriften**

#### Textliche Festsetzung:

#### Dachgestaltung

*Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.*

*Auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen um maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig.*

*Dachflächen, die frei von Begrünung, Aufbauten und Belichtungsbändern sind, sind in heller Farbgebung auszuführen.*

### Begründung:

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

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

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

### Textliche Festsetzung:

#### Fassadengestaltung

*Zulässige Materialien für die Gestaltung der Außenflächen der Fassaden sind:*

- Sichtbeton
- Blech
- Glas

*Zulässige Farben für die Gestaltung der Außenflächen der Fassaden in Anlehnung an die RAL Farbkarte sind:*

- Weißaluminium
- Graualuminium
- Anthrazitgrau
- Grautöne

### Begründung:

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

### Textliche Festsetzung:

#### Werbeanlagen

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

### Begründung:

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

## **15. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Denkmalschutz**

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

### **Biotopschutz**

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 13 höhlenreiche Einzelbäume, die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG besonders geschützte Biotope darstellen. Sechs der Biotope werden im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erhalten. Ihre Standorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

gez .

Stefan Heinig  
amt. Amtsleiter

Anhang

## **Anhang I: Hinweise**

### **Schutz vor Strahlenbelastung**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz beantwortet die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle (Joliot-Curie-Straße 13 in 08301 Bad Schlema, (03772) 3804-27, <https://www.smul.sachsen.de/bful>).



## **Anhang II: Pflanzempfehlungen**

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

### **Pflanzliste zu Festsetzungen 4.1 und 4.3.1**

Artenspektrum der Mager- und Sandrasen bzw. Pflaster- und Schotterrasen in halber empfohlener Ansaatstärke (1 bzw. 1,5 g/m<sup>2</sup>), zertifiziert nach VWV-Regiosaaten

Kräuter (70%):

Allium lusitanicum – Berglauch  
Alyssum alyssoides – Kelch-Steinkraut  
Anthemis tinctoria - Färber-Hundskamille  
Armeria maritima – Grasnelke  
Campanula rotundifolia – Rundblättrige Glockenblume  
Clinopodium vulgare – Gewöhnlicher Wirbeldost  
Dianthus carthusianorum – Karthäusernelke  
Dianthus deltoides – Heidenelke  
Draba verna – Frühlings-Hungerblümchen  
Filipendula vulgaris – Kleines Mädesüß  
Fragaria vesca – Wald-Erdbeere  
Hieracium pilosella – Kleines Habichtskraut  
Jasione montana – Berg-Sandglöckchen  
Lotus corniculatus – Hornschotenklee  
Papaver argemone – Sand-Mohn  
Petrorhagia saxifraga – Steinbrech-Felsennelke  
Potentilla verna – Frühlings-Fingerkraut  
Rumex acetosella – Kleiner Sauerampfer  
Sedum acre – Scharfer Mauerpfeffer  
Sedum album – Weißer Mauerpfeffer  
Sedum rupestre/reflexum – Felsen-Fetthenne (Tripmadam)  
Teucrium chamaedrys – Edel-Gamander  
Thymus praecox – Frühblühender Thymian  
Thymus pulegioides – Gewöhnlicher Thymian  
Trifolium arvense – Hasen-Klee  
Trifolium campestre – Feld-Klee

Gräser (30%):

Agrostis capillaris – Rotes Straußgras  
Brachypodium pinnatum – Fiederzwenke  
Festuca ovina – Schaf-Schwingel  
Poa compressa – Plathalm-Rispengras

### **Pflanzliste zu Festsetzung 4.4**

Dachgrün mit Sedumsprossen

Allium lusitanicum – Berglauch  
Alyssum alyssoides – Kelch-Steinkraut  
Anthemis tinctoria – Färber-Hundskamille  
Arenaria serphyllifolia – Quendelblättriges Sandkraut  
Armeria maritima ssp. elongata – Gemeine Grasnelke  
Aster linosyris – Goldhaaraster  
Biscutella laevigata – Glattes Brillenschötchen

*Calendula arvensis* – Acker-Ringelblume  
*Campanula rotundifolia* – Rundblättrige Glockenblume  
*Clinopodium vulgare* – Gewöhnlicher Wirbeldost  
*Dianthus armeria* – Raue Nelke  
*Dianthus deltoides* – Heidenelke  
*Dianthus carthusianorum* – Kartäusernelke  
*Draba verna* = *Erophila verna* – Frühlings-Hungerblümchen  
*Erodium cicutarium* – Gewöhnlicher Reiherschnabel  
*Euphorbia cyparissias* – Zypressen-Wolfsmilch  
*Filipendula vulgaris* – Kleines Mädesüß  
*Fragaria vesca* – Wald-Erdbeere  
*Gentiana cruciata* – Kreuz-Enzian  
*Globularia bisnagarica* – Gewöhnliche Kugelblume  
*Helianthemum nummularium* – Gewöhnliches Sonnenröschen  
*Hieracium pilosella* – Kleines Habichtskraut  
*Jasione montana* – Berg-Sandglöckchen  
*Legousia speculum-veneris* – Echter Frauenspiegel  
*Linum austriacum* – Österreichischer Lein  
*Papaver argemone* – Sandmohn  
*Petrorhagia prolifera* – Sprossende Felsennelke  
*Petrorhagia saxifraga* – Steinbrech-Felsennelke  
*Potentilla verna* – Frühlings-Fingerkraut  
*Prunella grandiflora* – Großblütige Braunelle  
*Ranunculus bulbosus* – Knotiger Hahnenfuß  
*Saxifraga granulata* – Knöllchen-Steinbrech  
*Sedum acre* – Scharfer Mauerpfeffer  
*Sedum album* – Weißer Mauerpfeffer  
*Sedum rupestre-reflexum* – Felsen-Fetthenne  
*Sedum sexangulare* – Milder Mauerpfeffer  
*Teucrium chamaedrys* – Edel-Gamander  
*Thymus praecox* – Frühblühender Thymian  
*Thymus pulegioides* – Gewöhnlicher Thymian  
*Veronica teucrium* – Großer Ehrenpreis  
*Briza media* – Gewöhnliches Zittergras  
*Salvia pratensis* – Wiesen-Salbei  
*Briza media* – Gewöhnliches Zittergras  
*Carex flacca* – Blaugrüne Segge  
*Corynephorus canescens* – Silbergras  
*Festuca cinerea* – Blauschwingel  
*Koeleria glauca* – Blaugrünes Schillergras  
*Melica ciliata* – Wimper-Perlgras  
*Phleum phleoides* – Steppen-Lieschgras

#### **Pflanzliste zu Festsetzung 5.1**

*Koelreuteria paniculata* – Blasenesche  
*Robinia pseudoacacia* – Robinie, ggf. in Sorten  
*Gleditsia triacanthos* – Gleditsie, ggf. in Sorten  
*Amelanchier* sp. – Felsenbirne

#### **Pflanzliste zu Festsetzung 5.2**

Artenspektrum der Mager- und Sandrasen, zertifiziert nach VVV-Regiosaaten

Artenliste als Empfehlung:

Kräuter ( $\geq 50\%$ )

*Achillea millefolium* – Gemeine Schafgarbe  
*Calluna vulgaris* – Heidekraut  
*Campanula rotundifolia* – Rundbl. Glockenblume  
*Centaurea jacea* – Wiesen-Flockenblume  
*Dianthus deltoides* – Heidenelke  
*Galium album* – Weißes Labkraut  
*Galium verum* – Echtes Labkraut  
*Hieracium pilosella* – Kleines Habichtskraut  
*Hypochaeris radicata* – Gewöhnliches Ferkelkraut  
*Knautia arvensis* – Acker-Witwenblume  
*Leucanthemum vulgare* – Margerite  
*Lotus* – Hornschotenklee  
*Malva moschata* – Moschus-Malve  
*Origanum vulgare* – Gewöhnlicher Dost  
*Pimpinella saxifraga* – Kleine Bibernelle  
*Potentilla argentea* – Silber-Fingerkraut  
*Prunella grandiflora* – Großblütige Braunelle  
*Reseda lutea* – Gelbe Resede  
*Sanguisorba minor* – Kleiner Wiesenknopf  
*Scabiosa columbaria* – Tauben-Skabiose  
*Thymus pulegioides* – Gewöhnlicher Thymian  
*Viola arvensis* – Acker-Veilchen

Gräser ( $< 50\%$ )

*Agrostis capillaris* – Rotes Straußgras  
*Anthoxanthum odoratum* – Gewöhnliches Ruchgras  
*Briza media* – Zittergras  
*Corynephorus canescens* – Silbergras  
*Festuca ovina* – Schaf-Schwengel  
*Koeleria pyramidata* – Großes Schillergras  
*Luzula campestris* – Gewöhnliche Hainsimse  
*Poa compressa* – Plathalm-Rispe

**Pflanzliste zu Festsetzung 5.3**

Fassadengrün

*Actinidia sp.* – Wilde Kiwi  
*Akebia quinata* – Akebie  
*Aristolochia sp.* – Pfeifenwinde  
*Campsis radicans* – Klettertrompete (Sorten)  
*Clematis sp.* – Waldrebe (Arten und Sorten)  
*Hedera helix* – Efeu  
*Lonicera periclymenum* – Wald-Geißblatt  
*Lonicera heckrottii* – Immergrünes Geißblatt  
*Lonicera caprifolium* – Gartengeißblatt (Jelängerjelieber)

### Anhang III: Städtebauliche Kalkulation

Flächenbilanz						
Flächenart	Bestand		Planung		Differenz	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Baugebiete</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	55.544	<b>89,2</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
Gewerbegebiet	55.544	89,2		0,0	-55.544	100
Sondergebiet		0,0	55.544	89,2	55.544	100
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.735</b>	<b>0,0</b>	<b>6.735</b>	<b>10,8</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
Straßenverkehrsfläche	6.735	0,0	6.735	10,8	0	0,0
<b>gesamt</b>	<b>0</b>	<b>100,0</b>	<b>62.279</b>	<b>100,0</b>		

Maximal zulässige Grundflächen und Geschossflächen					
Baugebiet	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Geschossflächenzahl (GFZ)	maximale Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
SO 1	55.544	0,8	44.435		0
			0		0
			0		0
			0		0
			0		0
<b>gesamt</b>	55.544		44.435		<b>0</b>

Anmerkung: Geringfügige Abweichungen durch Rundung von Teildaten sind möglich.