



Stadt Leipzig

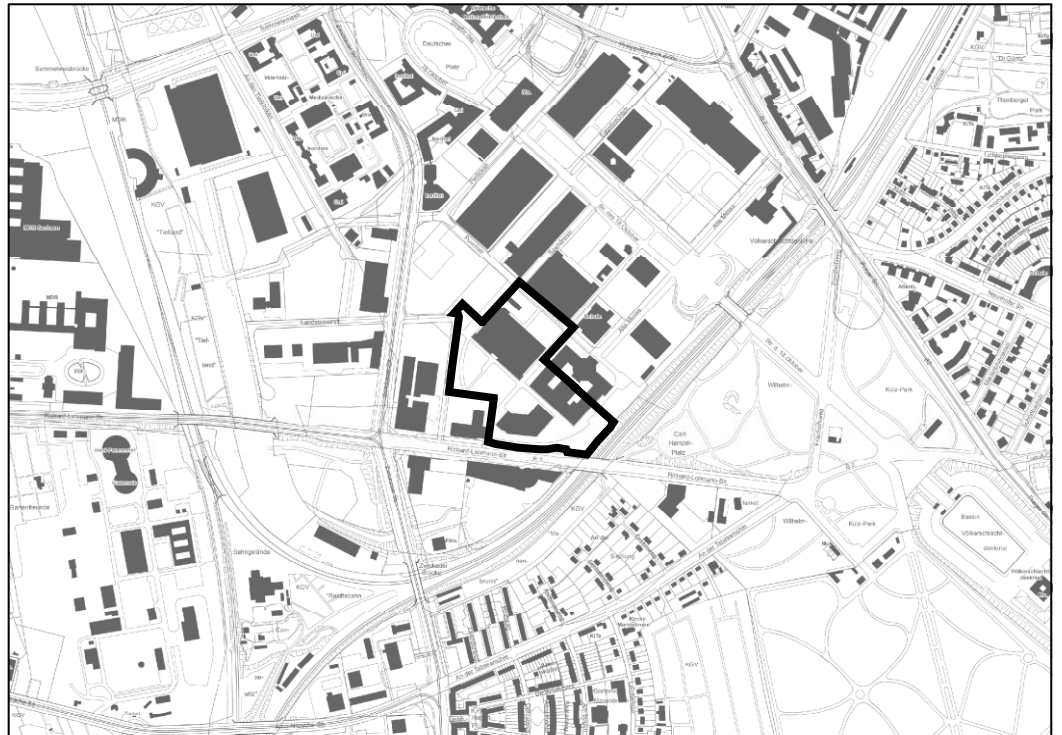
**Begründung zur
Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich
„Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten
Messe“
(Entwurf)**

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost

Übersichtskarte:

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

15.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG	2
1. Lage und Größe des Änderungsbereiches.....	2
2. Planungsanlass und -erfordernis.....	2
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4. Verfahrensdurchführung	3
B. Grundlagen der Planung	4
5. Vorhandene Art der Bodennutzung	4
6. Planerische und rechtliche Grundlagen.....	4
6.1 Erfordernisse der Raumordnung	4
6.2 Planungen der Stadt.....	5
6.2.1 Flächennutzungsplan.....	5
6.2.2 Landschaftsplan.....	5
6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	6
6.2.4 STEP Zentren	6
6.2.5 STEP gewerbliche Bauflächen.....	7
6.3 Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt“	7
7. Umweltbericht	8
7.0 Zusammenfassung.....	8
7.1 Einleitung	8
7.2 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)	9
7.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	9
7.4 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange	10
7.5 Referenzliste der Quellen	16
8. Frühzeitige Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und Dritter.....	17
C. INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	19
9. Beschreibung und Begründung der Änderung	19

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

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

Er wird umgrenzt

- im Norden vom Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe (im Bau)
- im Osten von den Gleisanlagen der DB
- im Süden von der Richard-Lehmann-Straße
- im Westen von zwei Autohäusern

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6 ha.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Absicht der Eigentümerin auf einem Grundstück 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. Dafür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Das **Planungserfordernis** für diese FNP-Änderung ergibt sich daraus, dass die bisherige Darstellung der Grundstücke als Gewerbliche Baufläche nicht mehr den aktuellen Entwicklungsabsichten für den Änderungsbereich entspricht und im Widerspruch zu der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) enthaltenen Festsetzung als Sondergebiet steht. Die Änderung zu Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ ist folglich erforderlich, damit der FNP seiner Funktion entsprechend die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellt (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Sie ist ebenfalls im Hinblick auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlich, um den vorhabenbezogenen B-Plan mit der Festsetzung Sondergebiet aus dem FNP entwickeln zu können. Die Darstellung des FNP wird deshalb geändert.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Dieser Änderung des FNP liegen folgende Ziele und Zwecke zugrunde:

Der FNP soll, unter Berücksichtigung auch der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, an die aktuell für den Änderungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Damit soll den geänderten Rahmenbedingungen sowie gleichzeitig auch dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen werden.

Namentlich soll die Darstellung des FNP innerhalb des Änderungsbereiches von Gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ geändert werden. Damit wird bezweckt, den FNP an die aktuell beabsichtigte städtebauliche Entwicklung anzupassen und der angestrebten Umnutzung der ehemaligen Messehalle zu einem Bau- und Gartenfachmarkt zu dienen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 431 aus dem FNP entwickelt werden und auf der planungsrechtlichen Grundlage des vorhabenbezogenen B-Planes die Entwicklung des gewollten Sondergebietes erfolgen kann.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des abschließenden Beschlusses durchgeführt:

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	10.08.2018
---	------------

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

- Absehen von einem Aufstellungsbeschluss

Ein Aufstellungsbeschluss wurde nicht gefasst, da dies für das vorliegende Verfahren nicht erforderlich war.

- Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Die Stadt hat zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 431, der dieser Änderung zugrunde liegt, vom 19.06. – 03.07.2018 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Darin wurde die Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die Planung – namentlich über die angestrebte Reaktivierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Messehalle 17 zu einem Bau- und Gartenfachmarkt unterrichtet und es bestand Gelegenheit zur Erörterung. Damit sind die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer – hier konkreterer – Grundlage erfolgt. Der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die in dieser FNP-Änderung dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung (Sonderbaufläche) bedurfte es folglich nicht. Es konnte deshalb davon abgesehen werden. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen B-Plan-Vorentwurf und auch aus anderen Quellen liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen die Darstellung der Sonderbaufläche sprechen würden.

Unabhängig vom Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden aber 12 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Näheres zu den Ergebnissen der in diesem Verfahren durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Vorhandene Art der Bodennutzung

Der **Änderungsbereich** befindet sich auf dem Areal der Alten Messe Leipzig am Standort der ehemaligen Messehallen 16 und 17 einschließlich deren unbebauten Umfeld. Die denkmalgeschützte Messehalle 17 ist derzeit ungenutzt. Von der Messehalle 16 liegen der rückwärtige Querbau und drei Längsschiffe innerhalb des Änderungsbereiches. Auch diese Gebäudeteile sind derzeit ungenutzt.

Im relevanten **Umfeld des Änderungsbereiches** sind folgende Nutzungen vorhanden:

- nördlich: großflächiger Einzelhandelsbetrieb, ein Fachmarkt, ein soziokulturelles Zentrum
- östlich: Grünstreifen, Bahnanlagen der Deutschen Bahn
- südlich: zwei Autohäuser an der Richard-Lehmann-Straße
- westlich: zwei Autohäuser und ein Facheinzelhandel

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Erfordernisse der Raumordnung

Diese FNP-Änderung 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. Am 14.12.2017 wurde der Planentwurf zum Regionalplan Leipzig-West-sachsen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen betroffenen Stellen freigegeben.

Übereinstimmung der FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung:

Gemäß 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“ (G 2.1.6 RPIWS) diese Funktion, hier durch die Planung 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 Änderung des Flächennutzungsplanes 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 FNP-Änderung überein.

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 FNP sind folgende, für diese Änderung relevanten Darstellungen enthalten:

Die **Flächen im Änderungsbereich** sind als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

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

6.2.2 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet von Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Im Landschaftsplan sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert. Näheres siehe Kap. 7.3 dieser Begründung.

6.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (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 dieser FNP-Änderung zugrunde liegenden B-Plan 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 forschungsauffinen Biotechnologie-Unternehmen forciert werden. Der Nutzungsmix soll um öffentliche Einrichtungen sowie Fachmarktzentren mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Bei der Entwicklung ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume und die Vernetzung in die umliegenden Quartiere zu richten (INSEK, S. B-4, B-11).

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch die FNP-Änderung unterstützt, indem 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; VI-DS-04512) gliedert das Leipziger Stadtgebiet in unterschiedliche Versorgungsbereiche. Die City fungiert als A-Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung. Neun Stadtteilzentren, darunter das Paunsdorf-Center im Osten, das Allee-Center im Westen der Stadt und sieben C-Zentren erfüllen eine Versorgungsfunktion für größere Stadträume. Ergänzt werden diese durch 29 Nahversorgungszentren (D-Zentren) und drei perspektivische D-Zentren.

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

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

6.2.5 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.

6.3 Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der alten Messe“

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht der Eigentümerin, auf einem Grundstück auf der Alten Messe unter Erhalt der denkmalgeschützten ehemaligen Messehalle 17 einen Neubau für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Bau-stoff-Drive-In zu errichten.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass

- sich das Vorhaben aufgrund des Umfangs der geplanten Verkaufsfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig ist,
- 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 des Bebauungsplanes.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigstes Ziel und alleiniger Inhalt des Plans ist die Änderung der Darstellung des FNP von Gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“.

Angaben über geplante Vorhaben liegen vor. Der vorhabenbezogener B-Plan, für den diese FNP-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt wird, wird für ein **UVP-pflichtiges Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieser FNP-Änderung sowie zum geplanten Vorhaben siehe Kap. 7.2.

Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes, die für diese FNP-Änderung von Bedeutung wären, liegen nicht vor. Näheres siehe Kap. 7.3.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Ergebnis der Ermittlungen nicht zu erwarten. Vertiefende Ermittlungen und Darlegungen dazu sowie die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind folglich nicht erforderlich. Näheres siehe Kap. 7.4.

Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.5 zu entnehmen.

7.1 Einleitung

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

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB; siehe Kap. 1.7 unter).

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange diese Bauleitplanung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diese Bauleitplanung für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.4).

- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad (hier nicht erforderlich).
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen (hier nicht erforderlich).
- e) Anpassung der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Kapitels Umweltbelange, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

7.2 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

Wichtigstes Ziel des Planes ist es, die Darstellungen des FNP an die aktuell für den Änderungsbe-
reich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – hier: die Entwicklung eines Bau- und Gartenfach-
marktes – anzupassen.

Inhalt des Planes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (Flächengröße 6 ha) mit der Zweckbe-
stimmung Bau- und Gartenfachmarkt anstelle der bisherigen Darstellung als Gewerbliche Bauflä-
che.

**Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden geplanter Vor-
haben** – hier: des für die FNP-Änderung anlassgebenden Vorhabens – sind wie folgt zu nennen: Ge-
plantes Vorhaben ist die Umnutzung der ehemaligen Messehalle 17 und deren Umfeld zu einem
Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Grundfläche von ca. 44.435 m² und einer Parkplatzfläche von
ca. 15.000 m². Dazu sollen Teile der ehemaligen Messehalle 17 saniert, durch seitliche Neubauten
ergänzt und zu einem Bau- und Gartenfachmarkt umgenutzt werden. Zudem soll eine funktionale
Neuordnung (u.a. Schaffung von ca. 400 Stellplätzen) erfolgen.

7.3 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die grundsätzlich zu prüfenden, für diese Änderung aber nicht bedeutsamen
fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt. Sonstige Ermittlungen und Darle-
gungen dazu waren nicht erforderlich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie gemäß **Wasserhaus-
haltsgesetz** sind im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden. Es befinden sich
zwar gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG (höhlenreiche Einzelbäume) im
Plangebiet. Für diese Bäume ist die Änderung des FNP jedoch ohne Bedeutung; es wird lediglich
die Siedlungsflächenkategorie (allgemeine Art der baulichen Nutzung ohne Festlegung, welche
Teile der Flächen tatsächlich baulich genutzt werden) geändert, wodurch der Bestand der Bäume
nicht in Frage gestellt wird. Folglich sind die Bäume für diese FNP-Änderung nicht abwägungsrele-
vant. Näheres zu den Bäumen und zum Umgang damit siehe Begründung zum B-Plan.

Die im **Landschaftsplan** [1] konkretisierten und für den Änderungsbereich dieser FNP-Änderung
relevanten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind
aufgrund der Ziele und Inhalte dieser FNP-Änderung weder berührt, noch sind die Aussagen des
Landschaftsplanes von Bedeutung für diese Änderung.

Aus dem Landschaftsplan sind folgende Ziele für den Änderungsbereich – aber nicht für die Änderung selbst – relevant:

- Das Plangebiet ist Bestandteil des integrierten Leitbildes LB 11: „Gebiete und Komplexe mit Prägung durch bauliche Einrichtungen des Gemeinbedarfs“. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes setzt sich das Leitbild LB 11 fort. Am östlichen Rand führt eine Grünverbindung entlang der Bahnlinie. Folgende Ziele sind für den Änderungsbereich definiert:
„Erhaltung, Entwicklung mit den Baukörpern korrespondierender Freiräume als integrierte Bestandteile des städtischen Grünsystems mit spezifischen Gestaltungsmerkmalen, Nutzungsvielfalt und öffentliche Durchwegungen mit Anschluss an das Geh- und Radwegnetz.“
- Schutzgut Arten/Biotop: Dem Schutzgut Arten/Biotop kommt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Bedeutung zu. Als Ziel ist im Landschaftsplan die Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten formuliert. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verdichtung der Bebauung im Stadtgebiet muss diesem Aspekt bei der Entwicklung des Änderungsbereiches besondere Rechnung getragen werden.

Diese Ziele bzw. die davon erfassten Belange werden durch die Änderung der FNP-Darstellung nicht berührt. Der Änderungsbereich ist bisher und bleibt auch weiterhin als Baufläche dargestellt. Lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung wird von Gewerblicher Baufläche hin zu Sonderbaufläche geändert. Allein daraus sind Auswirkungen auf die genannten Belange und die Umsetzbarkeit der Ziele des Landschaftsplanes nicht zu erwarten. Umgekehrt ergeben sich aus den Zielen keine Aspekte, die für diese Änderung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung von Bedeutung wären.

Von der Anwendung der **Eingriffsregelung** konnte für diese FNP-Änderung abgesehen werden. Der Änderungsbereich ist im FNP bereits als Baufläche dargestellt. Die Darstellung wird lediglich von Gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche geändert. Dies ändert den Rahmen für die Zulässigkeit von Eingriffen nicht.

7.4 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

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.

Die Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung wird wie folgt festgelegt:

Es sollen keine weiteren Ermittlungen erfolgen.

Begründung:

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

Ergebnis ist, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Deshalb sind weitere Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen nicht erforderlich und es wird festgelegt, dass diese auch nicht erfolgen sollen.

Diese FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des anlassgebenden vorhabenbezogener B-Planes Nr. 431 durchgeführt und durch diesen umgesetzt. Deshalb ist der für den B-Plan erstellte Umweltbericht für diese FNP-Änderung die Grundlage. Er wird herangezogen, soweit die Festlegung nicht allein schon aus der FNP-Änderung selbst heraus abschließend möglich ist.

Davon ausgehend ist festzustellen:

Fläche

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 431 (siehe Kap. 7.3.1) zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

Die vorliegende Planung führt nicht zur Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche, denn:

- *Es handelt sich um eine Planung zur Innenentwicklung*
- *Sie dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungskörpers*
- *Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von (Außenbereichs-)Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Plans.*

Dies gilt auch für diese FNP-Änderung.

Boden/Altlasten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 431 (siehe Kap. 7.3.1) zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

- *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. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 431 ist nicht im Sächsischen Altlastenkaster registriert.*
- *Der überwiegende Flächenanteil ist bereits im Bestand versiegelt (80%).*

Dies gilt auch für diese FNP-Änderung.

Wasser: Oberflächenwasser

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 431 (siehe Kap. 7.3.1) zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

- *Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes oder von Schutzrestriktionen nach dem gültigen 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.*
- *Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Eingriffe in den Grundwasserleiter finden nicht statt.*
- *Altlasten im Wasser sind nicht bekannt.*

Dies gilt auch für diese FNP-Änderung.

Luft: Lufthygiene und Klima

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 431 (siehe Kap. 7.3.1) zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

- *Das gesamte Plangebiet ist bereits Bestandteil eines intensiven städtischen Überwärmungsbereichs 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. Solche durch Dachflächen und Bodenbeläge begünstigten Wärmeinseln bzw. überwärmten Bereiche erreichen eine bis zu 3 Grad höhere Temperatur als die umgebenden Flächen. Im Bestand ist die Schadstoffbelastungssituation (v.a. Feinstaub) hoch.*
- *Durch die verhältnismäßig niedrige und offene Bauweise kann ein aus Richtung des Wilhelm-Külz-Parkes kommender Kaltluftabfluss das Plangebiet passieren.*
- *Mit Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung wird ein Flächenanteil von 4 % entsiegelt. Bereichsweise treten wasserdurchlässige Beläge an die Stelle aktuell noch vollversiegelter Flächen. Der Grünanteil wird gegenüber der gegenwärtigen Situation etwa verdoppelt.*

Dies gilt auch für diese FNP-Änderung.

Luft: Luft – Lufthygiene

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogener B-Plan Nr. 431 (siehe Kap. 7.3.1) zu verweisen, in dem dazu insbesondere dargelegt ist:

- *Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogener B-Planes keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach BImSchG vorhanden noch geplant sind, sind solche Risiken auszuschließen.*

- *Die geplante offene Bebauungsstruktur bedingt keine geschlossenen Räume, mit denen eine Schadstoffanreicherung gefördert würde.*

Dies gilt auch für diese FNP-Änderung.

Pflanzen

Im vorliegenden Fall sind zwar bei Durchführung des diese FNP-Änderung umsetzenden vorhabenbezogener B-Planes erhebliche negative Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ zu erwarten (siehe dazu Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 431). Diese sind allerdings nicht dieser FNP-Änderung, sondern dem B-Plan und seiner konkreten Plankonzeption zuzurechnen. Aus dem FNP wäre auch eine andere städtebauliche Lösung, die nicht zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ führt, entwickelbar. Inwieweit es tatsächlich zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Pflanzen“ kommt, ist vom konkreten Inhalt des B-Planes abhängig. Dies betrifft nicht nur das in ihm festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, sondern vor allem auch Lage und Zuschnitt von überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie von sonstigen, zur Verdrängung vorhandener Pflanzen führender Festsetzungen. Da Art und Umfang der negativen Auswirkungen vom konkreten Inhalt des B-Planes abhängig sind, ist eine sachgerechte Befassung und abwägende Entscheidung zu diesem Belang nicht auf Ebene des FNP, sondern nur auf Ebene des B-Planes möglich.

Tiere

Im vorliegenden Fall sind zwar bei Durchführung des diese FNP-Änderung umsetzenden vorhabenbezogener B-Planes erhebliche negative Auswirkungen auf den Belang „Tiere“ zu erwarten bzw. nicht auszuschließen (siehe dazu Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 431). Diese sind allerdings nicht dieser FNP-Änderung, sondern dem B-Plan und seiner konkreten Plankonzeption zuzurechnen. Aus dem FNP wäre auch eine andere städtebauliche Lösung, die nicht zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Tiere“ führt, entwickelbar. Inwieweit es tatsächlich zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Tiere“ kommt, ist vom konkreten Inhalt des B-Planes abhängig. Dies betrifft nicht nur das in ihm festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, sondern vor allem auch Lage und Zuschnitt von überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen und Stellplätzen sowie von sonstigen, zur Verdrängung vorhandener „Tiere“ führender Festsetzungen. Da Art und Umfang der negativen Auswirkungen vom konkreten Inhalt des B-Planes abhängig sind, ist eine sachgerechte Befassung und abwägende Entscheidung zu diesem Belang nicht auf Ebene des FNP, sondern nur auf Ebene des B-Planes möglich.

Biologische Vielfalt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zur Begründung dessen gelten die obigen Darlegungen zum Belang „Pflanzen“ grundsätzlich entsprechend. Zudem ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan zu verweisen, in dem dazu dargelegt ist:

Im Bestand ist das Plangebiet Bestandteil stark versiegelter Gewerbeflächen mit Großparkplätzen. Im Belang biologische Vielfalt der Arten wird sich bei Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes

ein geringfügig verändertes Artenspektrum einstellen. Die im Geltungsbereich befindlichen, gestörten Biotope mit geringer biologischer Vielfalt werden durch unterschiedliche Biotopstrukturen (gärtnerische geprägte Flächen mit Einzelbäumen und Baumgruppen, Gehölz- und Gebüschflächen) aufgewertet. Folglich sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten.

Landschaft

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zudem ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan zu verweisen, in dem dazu dargelegt ist:

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 zur Inwertsetzung eines weiteren Kernstücks brachliegender einstiger Ausstellungsgebäude und –flächen der Alten Messe. Mit der vorgesehenen Planung wird die Brache bzw. werden die sanierungsbedürftigen Bauwerke umfassend umgestaltet und damit städtebauliche Defizite abgebaut und es geht eine raumwirksame Erhöhung des Grünanteils einher. Es erfolgt damit eine Aufwertung des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Menschen: Erholungspotential

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zudem ist auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan zu verweisen, in dem dazu dargelegt ist:

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

Menschen: Gesundheit - Lärm

Im vorliegenden Fall sind zwar bei Durchführung des diese FNP-Änderung umsetzenden vorhabenbezogenen B-Planes erhebliche negative Auswirkungen auf den Belang „Menschen: Gesundheit - Lärm“ zu erwarten (siehe dazu Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 431). Diese sind allerdings nicht dieser FNP-Änderung, sondern dem B-Plan und seiner konkreten Plankonzeption zuzurechnen. Aus dem FNP wäre auch eine andere städtebauliche Lösung, die nicht zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Menschen: Gesundheit - Lärm“ führt, entwickelbar. Inwieweit es tatsächlich zu negativen Auswirkungen auf den Belang „Menschen: Gesundheit - Lärm“ kommt, ist von den konkreten Festsetzungen des B-Planes zur Verminderung der Geräusche abhängig. Da Art und Umfang der negativen Auswirkungen vom konkreten Inhalt des B-Planes abhängig sind, ist eine sachgerechte Befassung und abwägende Entscheidung zu diesem Belang nicht auf Ebene des FNP, sondern nur auf Ebene des B-Planes möglich.

Menschen/Gesundheit – Luftqualität

Es sind keine für die Abwägung erheblichen lufthygienischen Auswirkungen aus vorhandenen Emissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, zu erwarten. Zudem ist auf den Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen B-Plan zu verweisen, der zu diesem Schutzgut wiederum auf die Aussagen im Kapitel Lufthygiene in derselben Begründung verweist.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zudem ist auf den Umweltbericht zum B-Plan zu verweisen, in dem dazu folgendes dargelegt ist:

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 vorhabenbezogenen B-Planes 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, liegen nicht vor.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten. Zudem ist auf den Umweltbericht zum B-Plan zu verweisen, in dem dazu folgendes dargelegt ist:

Im Rahmen der Prüfung der Belange Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Biodiversität wurde festgestellt, dass mit Umsetzung der in Kapitel 7.2 genannten Maßnahmen keine der Veränderungen zu dauerhaften erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen 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.

Zu den nachfolgenden Belangen, die mit der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Änderung in das BauGB aufgenommen wurden, soll im Interesse der Klarstellung hervorgehoben werden:

Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen B-Plan 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.

Anhaltspunkte dafür, dass eine Anfälligkeit der nach dem aus dem geänderten FNP zu entwickelnden B-Plan Nr. 431 [2] zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen bestehen könnte, aufgrund der wiederum erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten

wären, liegen nicht vor. Der FNP stellt nach seiner Änderung den Änderungsbereich als „Sonderbaufläche“ dar. Der daraus entwickelte vorhabenbezogene B-Plan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt fest. In einem Sondergebiet mit dieser Zweckbestimmung sind Vorhaben mit Anfälligkeiten und Auswirkungen im Sinne der Regelung nicht zulässig und folglich nicht zu erwarten.

An Katastrophenereignissen sind im Übrigen von den grundsätzlich denkbaren Fällen (z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. [3], S. 2, Erwägungsgrund 15) für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten. Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können für den Änderungsbereich aber ausgeschlossen werden. Der Änderungsbereich liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (siehe [1] Karte der Schutzgebiete), noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt.

Anhaltspunkte auf im relevanten Umfeld vorhandene oder zulässige Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der Regelung liegen ebenfalls nicht vor.

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 Buchstabe 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 Kap. 7.4 bereits genannten Auswirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Weitere Darlegungen dazu sind deshalb nicht erforderlich.

7.5 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, *Landschaftsplan*, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).
- [2] Stadt Leipzig, *Bebauungsplan Nr. 431 Bau- und Gartenfachmarkt auf der alten Messe (Entwurf) und seine Begründung*.
- [3] 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*.

8. Frühzeitige Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und Dritter

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB; § 4 Abs. 1 BauGB) wurden 5 TöB und zeitgleich 5 Bürgervereine (mit identischen Unterlagen) beteiligt. 8 davon gaben eine Stellungnahme ab. In 5 Stellungnahmen wird dem Vorhaben zugestimmt. 2 Stellungnahmen befassen sich mit dem erforderlichen Untersuchungsumfang der Umweltbelange der aktuell nicht ausreichend formuliert ist. Die Stellungnahmen im Einzelnen:

Die **Industrie- und Handelskammer** zu Leipzig teilte mit, dass keine weiteren Hinweise zur vorliegenden Planung ergehen.

Die **Landesdirektion Sachsen** teilte mit, dass diese Änderung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Aus Sicht der **Handwerkskammer zu Leipzig** bestehen keine Bedenken zu den vorgetragenen Planungen.

Der **Regionale Planungsverband Leipzig-West Sachsen** teilte mit, dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen und, dass sich hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine weiteren Hinweise ergeben.

Ein **im südlich des Plangebietes gelegenen Ortsteil Marienbrunn aktiver Bürgerverein** teilte mit, dass es keine Einwände zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes gibt.

Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** hat Hinweise gegeben. Zu nennen sind vor allem Hinweise auf natürliche Radioaktivität (wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft) auch im Plangebiet. Dies ist vorliegend nicht für den FNP relevant, sondern für den B-Plan bzw. für konkrete Bauvorhaben in dessen Plangebiet.

Ein Leipziger Umweltverband gab Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf der Umweltbelange, namentlich zum Artenschutz, zum Baumbestand (geschützte Biotopbäume), zu Kompensationsmaßnahmen und zur Gebäudebegrünung.

Allerdings besitzen diese keine Relevanz für die vorliegende Änderung der FNP-Darstellung, da es sich hierbei lediglich um die Änderung der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung und dies lediglich die Nutzungsvielfalt einschränkend von einer weiter gefassten Bauflächenkategorie (Gewerbliche Baufläche) zu einer in deren Rahmen enger gefassten Bauflächenkategorie (Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“) handelt. Daraus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die genannten Umweltbelange zu erwarten. Nähere Ermittlungen dazu sind folglich nicht erforderlich und sollen auch nicht erfolgen (Näheres siehe Kap. 7 Umweltbericht). Erst auf Ebene des Bebauungsplanes sind abwägungserhebliche Auswirkungen auf die entsprechenden Umweltbelange zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen und deshalb zu betrachten. Auch erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden erst im B-Plan festgesetzt.

Des Weiteren weist der Umweltverband daraufhin, dass der geplante Flachbau aufgrund des starken Wachstumsdrucks Leipzigs und dem hohen Flächenverbrauch nicht einer großstädtischen Planung entspricht. Es sollte über eine multifunktionale Planung in mehreren Ebenen nachgedacht werden.

Diese Anregung besitzt jedoch keine Relevanz für die vorliegende Änderung der FNP-Darstellung, da der FNP lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung darstellt. Auf Ebene des FNP werden deshalb keine Aussagen zu den Möglichkeiten für übereinander gestapelte Nutzungen in einem Gebäude getroffen. Dies ist der Planungsebene der Bebauungsplanung vorbehalten.

Ein zweiter Umweltverband teilte mit, dass er das Vorhaben in seiner jetzigen Form ablehne. Dies geschieht mit der Begründung, mit der auch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt“ abgelehnt wurde. Dessen Ablehnung wird insbesondere mit Defiziten bzw. fehlenden Unterlagen zu den geprüften Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (vor allem hinsichtlich des Artenschutzes) begründet.

Die Begründung der Ablehnung geht in zweierlei Hinsicht ins Leere.

- Zum einen wurde verkannt, dass es sich um eine frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der FNP-Änderung handelte. In dieser Verfahrensphase liegen die als fehlend genannten Informationen und Unterlagen typischerweise noch nicht vor. Diese frühe Verfahrensphase dient vielmehr der Vorklärung dahingehend, welche Informationen im weiteren Verfahren noch zu ermitteln sind. Dementsprechend ist in § 4 Abs. 1 BauGB zur TöB-Beteiligung ausdrücklich geregelt, dass die TöB *„zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern“* sind.
- Zum anderen besitzen die vorgebrachten Punkte keine inhaltliche Relevanz für die vorliegende Änderung der FNP-Darstellung, da es sich hierbei lediglich um die Änderung der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung und dies lediglich die Nutzungsvielfalt einschränkend von einer weiter gefassten Bauflächenkategorie (Gewerbliche Baufläche) zu einer in deren Rahmen enger gefassten Bauflächenkategorie (Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“) handelt. Daraus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die genannten Umweltbelange zu erwarten. Nähere Ermittlungen dazu sind folglich nicht erforderlich und sollen auch nicht erfolgen (Näheres siehe Kap. 7 Umweltbericht). Erst auf Ebene des Bebauungsplanes sind abwägungserhebliche Auswirkungen auf die entsprechenden Umweltbelange zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen und deshalb zu betrachten. Auch erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden erst im B-Plan festgesetzt.

Zudem wird durch den Umweltverband der Bedarf für einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt in dem Gebiet in Frage gestellt. Die Stellungnahme führt 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. Auch das im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Planes erstellte Einzelhandelsgutachten betont eine „vergleichsweise geringe Bestandsdichte“ im angesprochenen Segment. Dies führe zu Kaufkraftabfluss und nur geringen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine bestandsgefährdenden Umsatzverteilungseffekte zu erwarten sind. Weiterhin wird aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt Leipzig eine steigende Nachfrage auch im Bau- und Gartenmarktsegment erwartet. Die Alte Messe ist im Stadtentwicklungsplan Zentren als möglicher Standort für großflächigen Fachhandel aufgeführt (weiteres siehe Kapitel 6.2 dieser Begründung).

C. INHALTE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

9. Beschreibung und Begründung der Änderung

Der Flächennutzungsplan wird zur Umsetzung der oben genannten Ziele und Zwecke wie folgt geändert:

bisheriger Planinhalt	neuer Planinhalt
Gewerbliche Baufläche	Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“

Begründung:

Für die gesamten, im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung gelegenen Flächen, wird die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ geändert.

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

Zur **Eignung** ist insbesondere zu nennen:

- Mit der Änderung werden die Ziele (siehe Kap. 3) umgesetzt. Die Darstellung des FNP wird an die aktuell für den Änderungsbereich beabsichtigte städtebauliche Entwicklung – die Entwicklung eines „Bau- und Gartenfachmarktes“ – angepasst. Damit wird den geänderten Rahmenbedingungen entsprochen.
- Auch den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie dem Interesse an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird entsprochen. Denn:
 - Diese Änderung des FNP ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (Näheres siehe Kap. 6.1).
 - Mit der Änderung des FNP wird die Nachnutzung des derzeit brachliegenden Geländes vorbereitet. Dies dient der Innenentwicklung sowie des Bodenschutzes.
 - Mit der Umnutzung von Teilen des denkmalgeschützten Gebäudebestandes als Bau- und Gartenfachmarkt wird den Belangen der Baukultur, dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege Rechnung getragen.
 - Die neue Nutzung entspricht auch hinsichtlich ihrer Verkehrserschließung den Erfordernissen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.
 - Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung werden nicht oder jedenfalls nicht nachteilig berührt.

- Anhaltspunkte dafür, dass sonstige Belange gegen die Darstellung als „Sonderbaufläche“ im Allgemeinen – und damit gegen diese Änderung des FNP – sprechen würden, liegen nicht vor.
- Mit der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 431 aus dem FNP entwickelt und der „Bau- und Gartenfachmarkt“ entwickelt werden kann. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 431, mit dem ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. BauNVO festgesetzt wird, ist aus der geänderten FNP-Darstellung entwickelt. Auf der Grundlage des insoweit rechtmäßig zustande gekommenen vorhabenbezogenen B-Planes ist die Genehmigung des Bau- und Gartenfachmarktes hinsichtlich der Art seiner baulichen Nutzung grundsätzlich möglich.
- Damit wird der grundsätzlichen Aufgabe des FNP, als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung lediglich in den Grundzügen darzustellen, entsprochen.

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

gez .

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter