

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadt Leipzig
Stadtplanungsamt

04092 Leipzig

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Leipzig,
11. September 2019

**Bebauungsplan Nr. 431 Leipzig "Bau- und Gartenfachmarkt
auf der Alten Messe" -
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 8. Juli 2019
Entwurf der Begründung zum B-Plan in der Fassung vom 6. Mai 2019
Nachreichung von Gutachten mit E-Mail vom 8. August 2019
Schriftverkehr mit Nachfragen bzw. den Antworten
mit E-Mails vom 9. und 26. August 2019

MACH 
WAS 
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende raumordnerische Stellungnahme ab:

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung¹, sofern der Empfehlung zur Änderung der Leipziger Sortimentsliste 2014 im STEP Zentren gefolgt wird.

Begründung

Sachverhalt

Die Stadt Leipzig beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bau- und Gartenfachmarktes inklusive Baustoff-Drive-In unter Erhalt von Teilen der denkmalgeschützten ehemaligen Messehalle 17 zu schaffen. Die Gesamt-

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Braustraße 2
04107 Leipzig

www.lids.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit der
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen befindet sich ein gekennzeichnete Parkplatz in der Braustraße.

¹ Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lids.sachsen.de/kontakt.



Verkaufsfläche soll maximal 15.000 m² betragen, davon entfallen 8.000 m² auf den Baumarkt, 5.000 m² auf den Gartenfachmarkt und 2.000 m² auf den Baustoff-Drive-In. Ergänzend zum Kernsortiment sind auf 1.160 m² Randsortimente zulässig, die sortimentspezifisch festgesetzt werden.

Der seit dem 16. Mai 2015 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB von einer Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ bzw. „öffentliche Verkehrsfläche“ hin zu einer Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenfachmarkt“ geändert.

Das Plangebiet dieses vB-Planes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Südost und weist eine Größe von ca. 6,2 ha auf.

Rechtliche Grundlagen

Die Raumordnungsbehörde hat die vorgelegten Unterlagen auf Grundlage folgender Gesetze / Verordnungen geprüft:

- Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2013), verbindlich seit dem 31. August 2013, sowie
- Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008), verbindlich seit 25. Juli 2008.

Ergänzend wurde der in Aufstellung befindliche Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 vom 14. Dezember 2017, Entwurf in der Fassung nach § 6 Abs. 2 des Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG), berücksichtigt².

Raumordnerische Bewertung

Der Standort „Alte Messe“ ist für die Ansiedlung des großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes grundsätzlich geeignet, weil diese Art des Einzelhandelsbetriebs wegen seines nicht-zentrenrelevanten Sortiments außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) errichtet werden kann. Positiv kann zudem verbucht werden, dass der Standort im Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren der Stadt Leipzig als ein Sonderstandort für nicht zentrenrelevante, großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen ist (Abb. 17). Zwar kann die Fachmarkttagglomeration „Alte Messe“ wegen ihrer Distanz zu den umgebenden Wohngebieten und auch wegen der Barrierewirkung der Prager Straße (Hauptverkehrsstraße) nicht als städtebaulich integrierter Standort gewertet werden, dennoch werden zu Recht in der Begründung zum vB-Plan die zentrale Lage und die überdurchschnittlich gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

² Als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG ist die Fortschreibung des Regionalplanes ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung.

als besondere Merkmale herausgestellt. Ferner besteht durch zwei Möbelhäuser, ein Einkaufszentrum sowie zwei Fahrradfachmärkte eine entsprechende handelsseitige Vorprägung.

Im STEP Zentren führt die Stadt Leipzig im Kapitel 7.5 „Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im Prognosehorizont 2020“ aus, dass die Ansiedlung von Baumärkten mit dem Ziel der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen zunächst auf den vorhandenen Standorten liegt. Da es 2013 zwei Baumarkt-Schließungen im Stadtgebiet gab und nachfrageseitig eine gewachsene einzelhandelsrelevante Kaufkraft zur Verfügung steht, hat die Stadt Leipzig dieses Bauleitverfahren für einen „Bau- und Gartenfachmarkt“ eingeleitet und dabei gezielt die Ansiedlung in zentraler und für alle Verkehrsarten gut erreichbarer Lage im Raum Mitte-Süd präferiert. Diese Aussagen können aus raumordnerischer Sicht nachvollzogen werden.

Weil der vB-Plan vorsieht, dass der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente mit 1.160 m² Verkaufsfläche (VKF) die Schwelle zur Großflächigkeit um 360 m² überschreitet, hat die Stadt Leipzig für diesen Einzelfall prüfen lassen, ob diese Ansiedlung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2013 vereinbar ist. Sowohl in einer „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe“ vom Januar 2016 als auch in einer „Ergänzenden Stellungnahme zur Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse der geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe“ vom 27. März 2019 bescheinigten die Gutachter eine Zielkonformität insbesondere mit den Zielen Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot) und Z 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP 2013. Dabei berufen sich die Gutachter auf die Einhaltung des Steuerungsgrundsatzes 3 des STEP Zentren. Hier sei für großformatige Möbel- und Baumarktvorhaben eine begründete Abweichung von der 800 m² Randsortimentsverkaufsschwelle für zentrenrelevante Sortimente möglich, sofern ein positiver Verträglichkeitsnachweis über ein entsprechendes Gutachten geführt werden könne und ein relativer Verkaufsflächenanteil von 10 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten werde. Ausweislich der beiden o. g. Gutachten erfülle der vB-Plan die Bedingungen, so dass attestiert wird, dass „ein Abweichen in dieser Größenordnung nicht zu schädlichen Auswirkungen auf ZVB innerhalb Leipzigs als auch in den angrenzenden Zentralen Orten führen wird.“

Dabei wird verkannt, dass die o. g. beiden Bedingungen des Verträglichkeitsnachweises über ein Gutachten sowie die Begrenzung auf 10 Prozent der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche im Regelungskontext des LEP 2013 nicht vorgesehen sind und somit nicht zur Anwendung gelangen können. Hingegen wird in der Begründung im LEP 2013 zum Ziel 2.3.2.3 mit Bezug auf die Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 3. April 2008 ausgeführt: „Bei innenstadtrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die In-

nenstadtentwicklung, zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden“.

Die Raumordnungsbehörde hat die nachträglich vorgelegten o. g. Gutachten geprüft und sich bezüglich einzelner Aspekte mit der Stadt Leipzig ausgetauscht. Als relevant für die raumordnerische Bewertung wird der Bezug der Stadt Leipzig auf eine Studie angesehen, in der unter anderem die Sortimentsfestsetzungen in mehr als 90 Prozent aller zu dem Zeitpunkt in den nordrhein-westfälischen Kommunen vorliegenden Einzelhandelskonzepten untersucht worden sind („Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“, Juncker und Kruse, Dortmund, Juni 2011). Das Planungsbüro befand darin, dass „die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel sich besonders durch eine nicht einheitliche Definition in den unterschiedlichen Einzelhandelsuntersuchungen und -konzepten der nordrhein-westfälischen Gemeinden auszeichnet“. Vor allem die Sortimente der Warengruppe Elektrogroßgeräte, Leuchten befänden sich tendenziell überwiegend außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Sie seien als Randsortiment zum festen Bestandteil großflächiger Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (Möbel- und Baumärkte) geworden. Auf Grund der Bestandssituation in nordrhein-westfälischen Städten und der aktuellen Marktentwicklung spricht sich der Gutachter in seiner Studie gegen die Einstufung dieser Warengruppe als zentrenrelevantes Leitsortiment aus.

Es wird empfohlen, die Leipziger Sortimentsliste bei nächster Gelegenheit fortzuschreiben und den Status der Warengruppe „Lampen, Leuchten, Leuchtmittel“ von derzeit „zentrenrelevant“ in „nicht-zentrenrelevant“ zu ändern. Unter dieser Voraussetzung läge der hier betrachtete, geplante Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments bei 760 m² VKF und stünde mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung.

Hinweise

Das Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig hat den Planentwurf einschließlich der Begründung des vB-Planes Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ der Stadt Leipzig geprüft und unter der Nummer 3190151 bearbeitet. Registriert ist das Bebauungsplanverfahren unter der Nummer 3180107.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 des Landesplanungsgesetzes des Freistaates Sachsen (SächsLPlIG) zu informieren³.

Ergänzende Hinweise aus dem Fachreferat 35 L „Baurecht“

(Ansprechpartner: Herr Eric Scheil, Tel.: 0341/977-3530, E-Mail: eric.scheil@lds.sachsen.de)

In Kap. 7.3 der Begründung werden erhebliche Umweltauswirkungen auf vier Umweltbelange eingeräumt, die durch Maßnahmen kompensiert würden. Im Weiteren wird ausgeführt: *„Über die bereits festgesetzten Maßnahmen hinaus ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen und im Umweltbericht zu beschreiben.“* Diese Folgerung bezieht sich auf die Aufgabe der Überwachung gemäß § 4c Satz 1, 1. Halbsatz BauGB, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen. Die Begründung trifft jedoch keine Aussage zur Anforderung des § 4c Satz 1, 2. Halbsatz BauGB, wonach auch Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand der Überwachung sind⁴. Die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des Ausgleichs (Textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.4, 5 und 6 einschließlich Unternummern) sollten in den Festsetzungen ergänzt und die Begründung entsprechend angepasst werden oder es sollte in der Begründung erläutert werden, warum keine Maßnahmen zur Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen geplant sind.

In Kap. 14 der Begründung wird die Festsetzung der Dachflächen in heller Farbgebung mit dem Ziel begründet, „die Rückstrahlkraft (Albedo) der Dachoberflächen zu erhöhen und damit die Überwärmung des Plangebiets zu verringern.“ Die Begründung lässt jedoch offen, warum die Festsetzung heller Beläge für die Stellplätze und Fahrgassen nicht genutzt werden, um die Umweltauswirkungen auf das Klima zu reduzieren. Dies sollte ergänzt werden.

³ § 18 Abs. 1 SächsLPlIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

⁴ Deutscher Bundestag Drucksache 18/10942, S. 43: „Dies legt es nahe, die Überwachung nach § 4c BauGB auch auf die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen [...] zu erstrecken (vgl. Gutachten, S. 39). [...] Da Ausgleichsmaßnahmen in Ansehung von Umweltauswirkungen vorgesehen werden, kann aber ihre Nichtdurchführung als ‚unvorhergesehene nachteilige Auswirkung‘ in die Betrachtung einbezogen werden.“ Das erwähnte Gutachten führt aus: „Mit Blick auf die Bauleitplanung sind planerische Festsetzungen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt als ‚Maßnahmen‘ i.S.d. Art. 8a Abs. 4 Satz 1 anzusehen. Dies legt die Schlussfolgerung nahe, im BauGB eine entsprechende Kontrolle der Umsetzung der umweltschützenden Festsetzungen zu implementieren; und zwar im Sinne einer Klarstellung, dass im Rahmen des Monitoring eben auch die tatsächliche Durchführung der umweltschützenden planerischen Festsetzungen zu überwachen ist.“

Ein Imbiss wird im Vorhaben- und Erschließungsplan textlich und zeichnerisch erwähnt als auch in der Begründung (S. 13) als Nebenanlage genannt. Zur Klarstellung sollte in der Begründung erläutert werden, in welcher Form der geplante Imbiss dem Baugebiet dient und welche (weiteren) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen oder ausgeschlossen werden sollen. Gegebenenfalls sollte eine Festsetzung zur Steuerung getroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Ökolöwe | Bernhard-Göring-Straße 152 | 04277 Leipzig

Stadt Leipzig
Amt 61
04092 Leipzig

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Leipzig, den 7. August 2019

Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der alten Messe“ (Entwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ökolöwe – Umweltbund Leipzig e.V. bedankt sich im Namen des Sächsischen Heimatschutz e.V. für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Dem Bebauungsplanentwurf in vorliegender Form wird widersprochen. Im Folgenden wird aufgezeigt, wo Konfliktpunkte mit den übergeordneten Planungen, deren Zielen und Grundsätzen bestehen und welche notwendigen Änderungen vorgenommen werden müssen.

Landesentwicklungsplan

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans sind für das Vorhaben als verbindliche Vorgaben zu beachten:

Z 4.1.4.1 Siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche sind in ihrer Funktionsfähigkeit (Größe, Durchlässigkeit, Qualität der Vegetationsstrukturen) zu sichern und zu entwickeln und von Neubebauung beziehungsweise Versiegelung sowie schädlichen und störenden Emissionen freizuhalten. Dazu sind in den Regionalplänen siedlungsrelevante - Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie - Frisch- und Kaltluftbahnen festzulegen.

Das Plangebiet ist in seinem aktuellen, unbepflanzten Zustand bereits stark klimatisch vorbelastet. Der Klimafunktionskarte sowie dem Landschaftsplan - Zielkonzept Klima/Luft ist dies zu entnehmen. Es handelt sich um einen intensiven städtischen Überwärmungsbereich mit bioklimatischer Vorbelastung. Der räumlich-funktionelle Zusammenhang zu einer der regional bedeutsamen Kalt- und Frischluftbahnen der Stadt ist zu berücksichtigen. Der Anteil an Grünvolumen sowie Flächen mit Verdunstungswirkung haben an dieser Stelle großen Einfluss auf weite Teile des Stadtklimas.

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

G 4.1.4.2 Innerhalb des Siedlungsgefüges sollen siedlungsklimatisch relevante Strukturen und Räume mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung geschaffen werden.

Die Planung entspricht nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes und muss entsprechend angepasst werden. Es müssen weitere Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation erfolgen. Dazu muss der Grünanteil im Plangebiet weitestgehend erhalten bleiben, Dach- und Fassadenbegrünung ist am gesamten Gebäude festzusetzen. Die Versiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren, dem entspricht die aktuelle Planung nicht.

Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben. Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) besteht die Beachtungspflicht für die kommunale Bauleitplanung. Weiterhin besteht die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch.

Folgende Ziele des Regionalplanes sind maßgeblich für den Bebauungsplan:

Z 4.5.2 Im Rahmen der Bauleitplanung sind die räumlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Schaffung klimatisch wirksamer Freiräume sowie den Luftaustausch zu schaffen.

Z 4.5.3 Im Verdichtungsraum Leipzig ist die Luftregeneration durch Erweiterung vorhandener und den Aufbau neuer Wald- und Gehölzbestände zu verbessern.

Die Planung entspricht nicht den Zielen des Regionalplanes und muss entsprechend angepasst werden. Es müssen weitere Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation erfolgen. Dazu muss der Grünanteil im Plangebiet weitestgehend erhalten bleiben, Dach- und Fassadenbegrünung ist am gesamten Gebäude festzusetzen. Die Versiegelung ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren, dem entspricht die aktuelle Planung nicht.

Landschaftsplan

Gemäß § 1 Absatz 6 Satz 7 Buchstabe g Baugesetzbuch sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form des Landschaftsplanes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan gibt für das Plangebiet folgende Informationen und maßgeblichen Ziele vor:

Integriertes Entwicklungskonzept

- Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten
- Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in bebauten Gebieten
- Erhalt, Entwicklung mit dem Baukörpern korrespondierender Freiräume als integrierte Bestandteile des städtischen Grünsystems mit spezifischen Gestaltungsmerkmalen, Nutzungsvielfalt und öffentlichen Durchwegungen mit Anschluss an das Geh- und Radwegnetz

Zielkonzept Klima/Luft

- Intensiver städtischer Überwärmungsbereich (Innenstadtklima)
- Abbau der klimatisch – lufthygienischen Belastung (höchste Priorität) Entsiegelung, Schaffung vernetzter Grünzonen, Aufwertung der vorhandenen Luftleitbahnen, Durchgrünung von Innenhöfen, Fassaden- und Dachbegrünung, Begrünung von Straßenräumen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Eine Zusammenfassung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planwerke machen deutlich, dass die Verbesserung der klimatischen Situation des Plangebietes maßgeblichen Charakter hat. Die Verringerung von Grünvolumen sowie Grünflächen sind nicht konform. Der Bebauungsplan muss den Erhalt oder den ausreichenden Ausgleich von klimatisch-wirksamen Maßnahmen festsetzen. Dies ist in der vorliegenden Fassung nicht der Fall.

Weiterhin leiten sich folgende Änderungen der Festsetzungen aus den übergeordneten Planwerken ab.

Festsetzungen

Folgend stehen die textlichen Festsetzungen, den übergeordneten Planungen entsprechend, korrigiert. Die Darstellung muss entsprechend in den Planzeichnungen angepasst werden.

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. Stellplätze sind, mit Rücksicht auf Menschen mit mobilen Einschränkungen, mit Rasengittersteinen herzustellen. Die Rasengitterfläche ist mit einer geeigneten, blütenreichen, insektenfreundlichen und standortgerechten Saatmischung für Rasengitterparkflächen einzusäen.

Begründung:

Der Grünanteil der Rasengittersteine mindert den Aufheizeffekt. Die Zwischenräume lassen Regenwasser vermehrt versickern. Die Zwischenräume als Habitat für Insekten zu nutzen, entspricht den Zielen der Stadt Leipzig als Mitglied in der *Kommune Biologische Vielfalt* sowie dem Ziel der Anreicherung von Lebensräumen gemäß Landschaftsplan. Der gestalterische Effekt dieser Maßnahme entspricht außerdem unbedingt dem Charakter eines Gartenfachmarktes.

Textliche Festsetzung 4.3.5:

Fledermaus-Quartierskästen

Im Bereich der Gehölze auf den Freiflächen sind im gesamten Gelände mindestens 2 5 Flachkästen und 3 8 Rundkästen an aus dem Bestand verbleibenden Gehölzen in mindestens 4 m Höhe fachgerecht anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin müssen 10 in die Fassade integrierte Quartierskästen am Gebäude angebracht werden. Alle Kästen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung so einzurichten, dass eine zeitnahe Annahme der Kästen erfolgen kann. Zum Beispiel durch Ausstreichen der neuen Kästen mit Fledermauskot.

Begründung:

Das Ausstreichen der neuen Kästen mit Fledermauskot führt in der Regel zu einer schnelleren Annahme der Quartierskästen, welche sonst kaum oder nur sehr spät verzögert bezogen werden und somit als Maßnahme wirkungslos werden.

Durch den lückenhaften Wissensstand über das Fledermausvorkommen im Gebiet, ist ein präventiv höheres Anbringen von Quartierskästen eine geeignete Maßnahme um den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG entgegenzuwirken.

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

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.

Die gesamte Dachfläche ist zu begrünen in einer Substratstärke von mindestens 60 cm. 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:

Die Begrünung der gesamten Dachfläche entspricht dem Zielkonzept Klima/Luft des Landschaftsplanes. Diese Festschreibung ist notwendig um den Überwärmungseffekt zu mindern, bietet Lebensraum zugunsten des Zieles der Anreicherung von Lebensräumen und wirkt positiv auf das Regenwassermanagement.

Textliche Festsetzung 5.3:

Fassadenbegrünung

Die nach Südosten zu der in der Planzeichnung mit M.2 bezeichneten Fläche orientierte Fassadenseite ist auf Alle Seiten der Fassade sind 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 Begrünung der gesamten Fassade entspricht dem Zielkonzept Klima/Luft des Landschaftsplanes. Diese Festschreibung ist notwendig um den Überwärmungseffekt zu mindern, bietet Lebensraum zugunsten des Zieles der Anreicherung von Lebensräumen und wirkt positiv die Verbesserung der Luftqualität. Weiterhin entspricht eine Fassadenbegrünung dem Image eines Gartenfachmarktes logischerweise mehr als eine Betonfassade.

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 1,250 m zu erhalten und zu pflegen. Fehlstellen sind mit ökologisch wirksamen, Früchte tragenden, standortgerechten, schnittgeeigneten Laubholzarten zu ergänzen. Der Baumbestand entlang der Hecke ist zu erhalten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Die Hecke muss eine ökologische Wirksamkeit erfüllen (Fortpflanzung, Futterquelle, Schutz) für Tierarten, um dem Ziel der Anreicherung von Lebensräumen gemäß dem Landschaftsplan zu entsprechen.

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. Dachfläche, die frei von gebäudetechnischen Anlagen ist,

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

*mus*s mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Dachflächen, die frei von Begrünung, Aufbauten und Belichtungsbändern sind, sind in heller Farbgebung auszuführen.

Begründung:

Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf der freien Dachfläche entspricht dem Leitbild der Stadt Leipzig *Leipzig wächst nachhaltig*.

Textliche Festsetzung:

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Für die Beleuchtung auf dem gesamten Gelände sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel im Spektralbereich über 400 nm zulässig.

Begründung:

Da bestimmtes Licht als Insektenfalle wirkt und sich somit auch negativ auf Fledermäuse auswirken kann, ist von einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG auszugehen. Die Lichtemissionen sind zu vermeiden oder es sind geeignete Leuchtmittel zu wählen, deren Spektralbereich eine reduzierte Lockwirkung auf Insekten hat. Generell werden Leuchtmittel im Spektralbereich über 400 nm empfohlen, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiß-LED's. Die Strahlrichtung der Beleuchtung darf nicht in den Himmel erfolgen, Lampen müssen nach oben hin abgeschirmt sein.

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

Textliche Festsetzung:

Für die Abrissarbeiten, Baumfällungen und das Anbringen bzw. die Herstellung der Ersatzmaßnahmen ist eine ökologische Bauüberwachung zu beauftragen. Gebäude und Gehölze müssen vor Abriss/ Fällung auf Artbesatz untersucht werden. Bei möglichen Funden müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um weitere Verstöße gegen den § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Überdachte Nebenanlagen, wie die Unterstellungen für Einkaufswagen und Ähnliches, sind mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten.

Allgemeines

Die Zerstörung von nach § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG geschützten Biotopbäumen ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung nicht überwindbar. Schlussfolgernd ist der Erhalt der Biotopbäume nach § 21 SächsNatSchG notwendig.

Der im Rahmen des B-Plans erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag genügt nicht aus, um eine rechtliche Planungssicherheit im Blick auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie weiteren streng und besonders geschützten Arten zu geben. Merklich ist dies zum Beispiel an der geringen Datengrundlage des Fachbeitrages. Verfügbare Daten, wie solche aus der Artdatenbank MultibaseCS, wurden nicht angeführt und im Fachbeitrag erwähnt. Es besteht demnach Verdacht, dass es zu erheblichen Verstößen gegen den § 44 BNatSchG kommen wird.

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Insbesondere ein sehr wahrscheinliches Vorkommen der Zauneidechse, durch hohe Eignung des Areals als Habitat sowie naheliegende Gleisanlagen, muss tiefergehend als im Fachbeitrag untersucht werden. Eine ökologische Baubegleitung ist unbedingt festzusetzen.

Das Fällen von Gehölzflächen zur Umnutzung als Ausgleichsfläche für die Blauflügelige Ödlandschrecke ist eine widersprüchliche Maßnahme. Für die Ausgleichsflächen M1 dürfen keine Bestandsgehölze entfernt werden. Eine Reduzierung der Stellplätze zugunsten einer Habitatfläche für die FFH-Anhang IV Art ist notwendig. Eine Reduzierung der Stellplätze entspricht dem geplanten Drive-In-Konzept des Bau- und Gartenfachmarktes und dem aktuellen Entwurf der Stellplatzsitzung Leipzig.

Die Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2030) sprechen für die notwendigen Änderungen der textlichen Festsetzungen. Besonders die Installation von Photovoltaik auf der gesamten freien Dachfläche entspricht den Zielen im *Fachkonzept Klimaschutz und Technische Infrastruktur* als Bestandteil des INSEK 2030.

Aufgrund des starken Wachstumsdrucks in Leipzig und dem hohen Flächenverbrauch entspricht der Neubau eines Flachbaues nicht einer nachhaltigen Planung. Hier muss über eine multifunktionale Planung nachgedacht werden. Aus anderen Städten existieren vorbildliche Beispiele, z.B. in Berlin ein Fußballfeld auf dem Dach eines Baumarktes oder eine Aufstockung mit Büro- oder Wohneinheiten, an denen sich orientiert werden kann. So würde es dem Leitbild eines nachhaltigen Wachstums Leipzigs, wie es im „INSEK Leipzig 2030“ lautet, gerecht werden. Da nicht alle Teile der Messehalle 17 auf „funktionalen und wirtschaftlichen Gründen“ erhalten werden können und dadurch die Seitenschiffe einem Neubau entsprechen, ist eine zukunftsorientierte und nachhaltige Bebauung an diesem Standort möglich.

Die nach Radverkehrsentwicklungsplan 2010-2020 festgesetzte Maßnahme E-58, Radstrecke entlang der Trasse zwischen Marienbrunn und Anger-Crottendorf, ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren, setzen sich mit den Argumenten auseinander und senden Sie uns das Abwägungsprotokoll nach § 33 SächsNatSchG zu.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 431 - Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe, Messehalle 17), nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Wir möchten bestätigen, was einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leipzig abgestimmt wurde, dass die denkmalgeschützte Messehalle 17 (Puschstraße 8 in Leipzig) in ihren wesentlichen Teilen, der Mittelhalle und dem Kopfbau von 1937/38 erhalten bleiben muss und in den geplanten Baumarkt integriert werden kann. Auch die nicht denkmalgeschützten, jüngeren Anbauten des Baudenkmals Messehalle 16 (Puschstraße 10 in Leipzig) können für die Baumarktnutzung abgebrochen werden.

Vor den genannten Teilabbrüchen werden die Kulturdenkmale und ihre Umgebung fotografisch dokumentiert und bauhistorisch-archivalisch untersucht werden und den Denkmalbehörden diese Dokumentation zur Verfügung gestellt werden. Die als Baumarkt genutzte Messehalle 17 muss denkmalgerecht saniert werden und zwar in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege der Stadt Leipzig und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE SACHSEN
Referat II.3, Abteilung Gebietsdenkmalpflege

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Stadt Leipzig – Hausmitteilung

von Dezernat Umwelt, Ordnung, Sport

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Datum
25.03.2020

Beschlussvorlage VII-DS-00607:
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 431 "Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten
Messe" Vorbereitung der erneuten öffentlichen Auslegung**

aus datenschutzrechtlichen

Hinweis:

Die Begründung zur Textlichen Festsetzung 4.5: „Insektenfreundliche Beleuchtung“ ist u. E. zur näheren Beschreibung was insektenfreundliches Licht ist, wie folgt zu ergänzen:

Teil C, S. 75:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Wilhelm-Külz-Parks und weiterer Grünflächen. In dieser Umgebung stellt starke Beleuchtung durch künstliches Licht eine Gefahr für Insekten dar. Die Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel für Werbeanlagen und Außenleuchten kann dieser Gefährdung Abhilfe schaffen.

Es sind daher Lampen mit warmweißem LED-Licht (< 3000 K), möglichst 2700 K einzusetzen. Diese sind in geschlossenen Leuchtkörpern mit nach unten gerichtetem Licht zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe soll 5 m nicht überschreiten.

Dies entspricht dem heutigen Standard einer umweltverträglichen Beleuchtung und steht den berechtigten Interessen des Vorhabenträgers nach Sichtbarkeit des Vorhabens und Verkehrssicherheit auf dem Gelände nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Leipzig, 07.08.2019

1. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ Leipzig-Mitte**
2. **Flächennutzungsplan – Änderung für den Bereich „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Einwendungen

in den beiden Verfahren – zum einen - zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ und – zum anderen - im Bebauungsplanverfahren Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“.

Diese werden wie folgt begründet:

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

südwestlicher Nachbarschaft wird nun im Bereich der Messehalle 16, 17

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

und 21 ein großflächiger (15.000 m² Verkaufsfläche) Baumarkt mit einem „Drive-In-Bereich“ geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Abstand von ca. 60m zu unserer Grundschule.

In den ausliegenden Planungsunterlagen ist aus meiner Sicht der Konflikt, welcher durch die Nähe des geplanten Baumarktes zu der von uns betriebenen Grundschule entstehen wird, nicht behandelt worden. Die Puschstraße ist eine nur schmale Erschließungsstraße. Zur Sicherheit der Schüler auf ihrem Schulweg wurde diese auf unser Betreiben hin als 30-kmh-Zone eingerichtet. Über diese Entwicklung hatten wir uns gefreut. Nun sollen auf dieser Straße täglich ca. 40 LKW verkehren. Die tatsächlichen Verkehre werden mit Sicherheit noch höher sein. Ich befürchte, dass durch den erheblichen An- und Abfahrtsverkehr – insbesondere der schweren Lastkraftwagen – Gefährdungen für die Schüler meiner Schule hervorgerufen werden.

aus datenschutzrechtlichen

Gründen ausgeblendet

Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 431 hinein. Zudem ist es wohl so, dass auch der nördliche Bereich dieser Freifläche etwa für die Ablagerung von Baumaterialien während des Abrisses von Teilen der der Halle 16 und später für den Betrieb des Baumarktes genutzt werden soll. Dies hätte zur Folge, dass der gesamte Freibereich für die Schule nicht mehr nutzbar ist. Falls dies der Fall wäre, würden der Stadt Leipzig ca. 120 Schulplätze verloren gehen, da wir die Schule für die Zukunft nur noch einzülig führen könnten. Für uns, für die Entwicklung der Kinder und für den Schulbetrieb ist die Nutzung dieses Freibereiches von enormer Bedeutung, da sich unsere die Kinder in den Pausen und nach der Schule dort körperlich und spielerisch betätigen können. Wir fordern, dass der Freibereich für unsere Schule dauerhaft erhalten bleibt!

Mit den ausliegenden Unterlagen sehen wir unsere Interessen bisher in keiner Weise berücksichtigt. Etwaige Gespräche mit uns fanden nicht statt. Wir hoffen, dass im Zuge der weiteren Planung eine entsprechende Lösung der angesprochenen Konflikte gefunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Düsseldorf, den 07.08.2019

**Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ Leipzig-Mitte,
Flächennutzungsplan – Änderung für den Bereich „Bau- und Gartenfachmarkt
auf der Alten Messe“
Öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin erheben wir in den oben bezeichneten
Verfahren folgende

Einwendungen:

Zum Sachverhalt (unter 1.) und zur rechtlichen Würdigung (unter 2.) tragen wir folgendes
vor, wobei wir unseren Ausführungen nachstehendes

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Inhaltsverzeichnis

1.	Tatsächliche Gesichtspunkte	4
1.1	Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB	4
1.1.1	Ziele der Raumordnung, LEP 2013	4
1.1.2	Massiver Verstoß gegen diese Ziele	5
1.2	Abwägungsverstoß wegen fehlerhafter Ermittlung der Verdrängungswirkungen innerhalb der <i>Stadt Leipzig</i> und der umliegenden Städte und Gemeinden, insbesondere im Stadtgebiet von <i>Markkleeberg</i>	11
1.3	Verkauf des Grundstücks an den Vorhabenträger durch die stadteigene Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks – KG.....	21
1.3.1	Wirtschaftliche und personelle Verflechtung der Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks - KG mit der Stadt Leipzig ..	22
1.3.2	Baurechtsschaffung zur wirtschaftlichen Sanierung der LEVG	22
1.3.3	Widerspruch zur strategischen und städtebaulichen Entwicklung des Areals Alte Messe als Cluster für „Gesundheit und Biotechnologie“	24
1.4	Naturschutzrechtliche Unterlagen	28
1.5	Schalltechnische Unterlagen	30
1.6	Verstoß gegen das Trennungsgebot, § 50 BImSchG	32
2.	Rechtliche Würdigung	32
2.1	Formeller Auslegungsmangel.....	33
2.2	Verstoß gegen Ziele der Raumordnung.....	33
2.3	Fehlende Erforderlichkeit des B-Plans, § 1 Abs. 3 BauGB	34
2.3.1	Rechtsrahmen	34
2.3.2	Anwendung auf den vorliegenden Fall	34
2.4	Faktische Umgehung des Ausschlusses eines Anspruchs auf Aufstellung eines Bebauungsplans	35
2.5	Hilfsweise: Durchschlagen der Verfolgung der finanziellen Interessen auf den Abwägungsvorgang	37
2.5.1	Rechtsmaßstab.....	37
2.5.2	Anwendung auf den vorliegenden Fall	38
2.6	Zu erwartender Abwägungsverstoß wegen mangelhafter Ermittlung der Verdrängungswirkungen zulasten der bestehenden Bestandsstandorte in der Stadt und in den umliegenden Städten, insbesondere der <i>Stadt Markkleeberg</i>	39
2.7	Fehlerhafte Bewertung der naturschutzrechtlichen Gesichtspunkte	39
2.7.1	Artenschutz	40
2.7.1.1	Rechtsmaßstab	40
2.7.1.2	Anwendung auf den vorliegenden Fall.....	44
(a)	Datengrundlage, Methodik	45

(i)	Keine Bestandsdaten	45
(ii)	Angaben lückenhaft	45
(b)	Vermeidung und Kompensation; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	46
(i)	Differenzierung Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	46
(ii)	Keine Klärung des Zeitpunkts; keine Berücksichtigung nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG möglich	47
(c)	Insbesondere: Fledermäuse	49
(i)	Bestandserfassung	50
(ii)	Vorhandene Habitate	52
(iii)	Schlussfolgerungen fehlerbehaftet	53
(iv)	Zwischenfazit	54
(d)	Insbesondere: Insekten	54
(e)	Europäische Vogelarten	55
(f)	Fazit	56
2.7.2	Biotopschutz	56
2.7.2.1	Allgemein	56
2.7.2.2	Zerstörung, kein hinreichender Ausgleich, keine Ausnahme	56
2.7.2.3	Abwägungsdefizit	57
2.8	Fehlerhafte Bewertung der denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkte	58
2.8.1	Widersprüchliche Darstellung der zu erhaltenden Denkmalsubstanz	58
2.8.2	Denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht nicht geprüft	60
2.8.3	Fehlende Auseinandersetzung mit Ensembleschutz und Prüfung des bestehenden Denkmalschutzes	61
2.8.4	Zwischenergebnis	63
2.9	Keine Berücksichtigung eigener städtebaulicher Entwicklungskonzepte	63

voranstellen.

07.08.2019
Seite 4

1. TATSÄCHLICHE GESICHTSPUNKTE

Die Entwürfe des Bebauungsplans Nummer 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der alten Messe“ sowie der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes können auf der Basis der vorliegenden Unterlagen nicht abwägungsfehlerfrei beschlossen werden. Die Planverfahren sind an dieser Stelle abzubrechen. Sowohl die artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Untersuchungen, als auch die schalltechnische Untersuchung sowie die Potential- und Verträglichkeitsanalyse des Büros CIMA sind erheblich fehlerbehaftet. Eine hinreichende Bewertung der einzelnen fachlichen Belange ist auf dieser Basis nicht im Ansatz möglich. Nach Überarbeitung dieser und weiterer Fachgutachten (dazu sogleich) werden wir uns erneut für unsere Mandantin hierzu im weiteren Bebauungsplanverfahren – soweit ein solches überhaupt durchgeführt wird - äußern.

Zu den tatsächlichen Gesichtspunkten im Einzelnen:

1.1 Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Zunächst werden die einschlägigen Ziele der Raumordnung wiedergegeben (sogleich unter 1.1.1) bevor dann im Einzelnen dargelegt wird, dass mit der aufliegenden Planung - anders als dies in der Begründung des Entwurfes dargestellt wird – massiv gegen diese Ziele verstoßen wird (hierzu 1.1.2). Hierzu so viel:

1.1.1 Ziele der Raumordnung, LEP 2013

Als hier relevante Ziele der Raumordnung sind Folgende im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 zu betrachten:

„Z2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortiment von mehr als 800 qm ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in städtebaulicher integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Z2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verpflichtungsbereich des zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Z2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die

verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes oder der benachbarten zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“

[Hervorhebungen nicht im Original]

1.1.2 Massiver Verstoß gegen diese Ziele

Auch die Begründung des Bebauungsplanes soll zunächst an dieser Stelle zitiert werden, da sie deutlich macht, **wie versucht wird, den eindeutigen Zielverstoß „zu rechtfertigen“.**

Auf Seite 9 lautet die Begründung wie folgt:

„Wie unter 6.2.4 dargelegt, sind maximal 1.160 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Da sich der Geltungsbereich außerhalb eines in den STEP-Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereichs befindet, **ist hier zunächst von einem Konflikt mit Z2.3.2.3 LEP 2013 auszugehen.** Da jedoch einerseits im STEP-Zentren die „Alte Messe“ als Fachmarkttagglomeration geführt wird, für die zur Schließung einer Angebotslücke die Baurechtsschaffung „für einen leistungsfähigen Baumarkt“ über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ explizit vermerkt ist und andererseits in einem Fachgutachten¹ eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert und eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen wurde, sind raumordnerische Konflikte mit o.g. Ziel nicht zu erwarten. Im Fachgutachten in einer entsprechenden ergänzenden „Stellungnahme“² wurde herausgearbeitet, dass Beeinträchtigungen des im Kerneinzugsgebiet des Bau- und Heimwerkermarktes gelegenen Mittelzentrums-Marktleeberg für die Planungen 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 (Z2.3.2.4 LEP 2013) und zum Beeinträchtungsverbot (Z2.3.2.5 LEP 2013) beachtet.“³

An nachfolgender Stelle (unter 1.2.) wird im Einzelnen ausgeführt, dass das *CIMA-Gutachten* ganz klar ein Gefälligkeitsgutachten ist, **welches letztlich darstellen sollte, dass es ein entsprechendes Potenzial und einen Bedarf für einen weiteren Bau- und Heimwerkermarkt in Leipzig und Umgebung gibt.** Das Gutachten ist sowohl methodisch, als auch fachlich in jeder Hinsicht angreifbar, was die *BBE*

¹ CIMA Beratung + Management GmbH: „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“. Leipzig, Januar 2016.

² Ergänzende Stellungnahme zur „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort „Alte Messe“, 27.3.2019.

³ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 431, Seite 9 des Entwurfes.

07.08.2019
Seite 6

Handelsberatung GmbH in ihrer Stellungnahme im Einzelnen überzeugend dargelegt hat.

Würde man aber an dieser Stelle einmal – aus Darstellungsgründen – unterstellen, dass das Gutachten – fachlich methodisch korrekt - tatsächlich eine städtebauliche Verträglichkeit attestieren würde, **so ändert dies nicht im Ansatz etwas daran, dass ein klarer Verstoß gegen das Ziel Z 2.3.2.3 des LEP 2013 vorliegt.**

Dort ist klar geregelt, dass bei einer **Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm** die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen **nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig ist.** In zentralen Orten, in denen – wie in Leipzig – zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind solche Vorhaben nur in solch zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Vorliegend ist eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit zentrenrelevanten Nebensortimenten von **deutlich mehr als 800 qm geplant.** Des Weiteren gibt es einen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren, welcher die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes von Leipzig definiert. Der Standort „Alte Messe“ ist kein – dies sieht selbst die *Stadt Leipzig* ein – zentraler Versorgungsbereich. Die Aussage des Ziels ist klar und deutlich! Dieses lässt sich nicht dadurch umgehen, dass man – was vorliegend nicht einmal im Ansatz geschehen ist (dazu sogleich nachfolgend) – auf eine städtebauliche Verträglichkeit verweist. Es gibt rechtlich nur eine Möglichkeit zur Überwindung dieses Ziels **in Form eines Zielabweichungsverfahrens**, was bekannt sein dürfte. Entscheidend ist, dass man dieses Ziel der Raumordnung keinesfalls mit einem Stadtentwicklungsplan Zentren und den Aussagen darin überwinden kann.

Zur Verdeutlichung und zur Bestimmung der Regelungsinhalte des Ziels 2.3.2.3 ist auch die Begründung des LEPs 2013 von Bedeutung. Hier wird Folgendes ausgeführt:

„[...] Im Rahmen des Z 2.3.2.3 wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Eine Innenstadtrelevanz liegt vor, wenn überwiegend innenstadtrelevantes Sortiment angeboten wird **oder wenn die auf das innenstadtrelevante Sortiment entfallene Verkaufsfläche den von der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Begriff der Großflächigkeit entwickelten Schwellenwert von 800 m² überschreitet.** Dementsprechend kann das Integrationsgebot auch dann einschlägig sein, **wenn es sich bei dem innenstadtrelevanten Sortiment nur um ein sogenanntes Randsortiment handelt.** Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass

sie zum Beispiel Innenstadtbesucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, überwiegend ohne Pkw transportiert werden können und einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben. Bei innenstadtrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden [...]. Innenstadtrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Bei der Prüfung, ob eine städtebauliche integrierte Lage vorliegt, sind die Kriterien zur Ermittlung von faktischen zentralen Versorgungsbereichen entsprechend heranzuziehen. **Für diejenigen zentralen Orte, für die die zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, wird das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage gemäß Satz 2 des Ziels durch die Lage innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches ersetzt.** Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 [...] wurde die Möglichkeit normiert, in Bebauungspläne bestimmte Festlegungen zur Erhaltung oder Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen aufzunehmen. Plant die Gemeinde entsprechende Nutzungsbeschränkungen zum Zwecke des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche ist es in der Regel erforderlich, dass ein städtebauliches Konzept vorliegt, auf das im Einzelfall bei der Störung des Einzelhandels zugegriffen werden kann. Dementsprechend bestimmt auch § 9 IIa 2 BauGB, dass bei auf diese Vorschrift gestützten Festsetzungen insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 VI Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist, dass Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem auf Grund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll.“⁴
[Hervorhebungen nicht im Original]

An keiner Stelle findet sich in der Begründung die Aussage, dass man dieses Ziel dadurch „unterlaufen“ kann, indem man im Stadtentwicklungsplan Zentren eine entsprechende anderweitige Herangehensweise regelt.

⁴ Begründung zu Ziel 2.3.2.3 des LEP 2013.

07.08.2019
Seite 8

Dass ein Verstoß gegen das Ziel Z 2.3.2.3 des LEP 2013 vorliegt, bestätigt auch die *BBE Handelsberatung GmbH* in ihrer Plausibilitätsprüfung der „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Heimwerkermarktes in Leipzig, Standort Alte Messe“ vom 23. Juli 2019, welche

als Anlage E 2 in Kopie

diesen Einwendungen beigelegt wird. Es wird noch im Einzelnen unter 1. 2. auf die Inhalte dieser Plausibilitätsprüfung einzugehen sein. An dieser Stelle sei jedoch ein Vorgriff auf das Kapitel unter 5. „Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung und mit den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes Zentren der Stadt Leipzig“ erlaubt.

Bereits einleitend wird ausgeführt, dass eine Bewertung der Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung im *CIMA-Gutachten* vom Januar 2016 gerade **nicht** erfolgt. Interessant sind die Aussagen des *CIMA-Gutachtens* vom Januar 2016 in Fußnote 26 zum Ziel Z 2.3.2.3. Dort ist Folgendes ausgeführt:

„Diese formelle Voraussetzung erfüllt das Planobjekt der Firma Hornbach nicht, weil der Standort nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Leipzig gelegen ist. Aus diesem Grunde wird in dem hier vorgelegten Gutachten überprüft, ob dennoch eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden kann.“
[Hervorhebungen nicht im Original]

Herr *Dr. Ulrich Kollatz* führt in seiner Plausibilitätsprüfung unter 5. (2. Anstrich) Folgendes dazu aus:

„Dieses grundsätzliche raumordnerische Ziel kann aber nicht durch den vermeintlichen Nachweis einer städtebaulichen Verträglichkeit erfüllt werden, sondern nur durch die Einhaltung der Zielvorgaben.“⁵

Des Weiteren stellt die *BBE Handelsberatung GmbH* fest, dass das *CIMA-Gutachten* sich auch mit dem Grundsatz 4 des STEP-Zentren auseinandersetzt, wonach bei neuen Einzelhandelsstandorten mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. bei deren Um- und Anbau die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimente (Leipziger Sortimentsliste) auf 10% der Verkaufsfläche bzw. **maximal 800 qm zu beschränken ist**. Auch hier führen die Gutachter des Büros *CIMA* in der Fußnote 30 Folgendes aus:

„Die zuletzt genannte Planvoraussetzung erfüllt das Planobjekt der Fa. Hornbach nicht, weil die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Waren über dem

⁵ Plausibilitätsprüfung der *BBE Handelsberatung GmbH* vom 23.7.2019, Anlage 1, 2. Anstrich unter 5.

07.08.2019
Seite 9

genannten Schwellenwert liegt. Aus diesem Grunde wird in dem hier vorgelegten Gutachten überprüft, ob dennoch eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden kann.⁶

Interessant ist freilich auch die verräterische Zusammenfassung unter 7. des *CIMA-Gutachtens*, wo klar herausgearbeitet wird, dass nicht alle im aktuellen Landesentwicklungsplan Sachsen und im Stadtentwicklungsplan Zentren der Stadt Leipzig genannten Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erfüllt werden. Genannt wird der festgelegte „Schwellenwert für zentrenrelevante Randsortimente“ (maximal 800 qm) und das so genannte „Integrationsgebot“. Die Gutachter teilen dann erneut – fehlerhaft – mit, dass gerade aus diesem Grunde im Gutachten überprüft werden sollte, ob dennoch eine städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden kann.

Wie bereits ausgeführt, hat die städtebauliche Verträglichkeit i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB überhaupt gar nichts mit der Bewertung des Ziels Z 2.3.2.3 des LEPs zu tun. Der klare Zielverstoß ist somit vorliegend mehr als deutlich.

Dass die Stadt bezüglich der Bedeutung des Ziels Z 2.3.2.3 des LEPs 2013 einem offensichtlichen Fehlverständnis unterliegt, zeigt auch der aktuelle Stadtentwicklungsplan Zentren vom Mai 2017. Während die entsprechende Regelung noch im vorhergehenden Stadtentwicklungsplan 2009 folgendermaßen lautete:

„Bei neuen Einzelhandelsstandorten mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. bei deren Um- und Ausbau ist die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten (Leipziger Sortimentsliste) auf 10% der Verkaufsfläche bzw. bis maximal 800 m² zu beschränken.“

lautet die nun angepasste Passage zum „Steuerungsgrundsatz 3 – nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ wie folgt:

„Zentrenrelevante Nebensortimente in diesen Fachmärkten können bei großflächigen Neuansiedlungen bzw. bei der Um- und Ausbau realisiert werden, wenn sie dann

- einen direkten funktionalen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen und
- insgesamt nicht mehr als 10% bis maximal 800 m² Verkaufsfläche in Anspruch nehmen (Vgl. Hinweis 2).

Hinweis 2: Nachweis zur städtebaulichen raumordnerischen Verträglichkeit

⁶ CIMA-Gutachten vom Januar 2016, S. 29 dort Fußnote 30.

Möbelmärkte und Einzelrichtungshäuser sowie Bau- und Gartenfachmärkte steigern ständig ihre Betriebsgrößen, wobei insbesondere die Verkaufsflächen bei zentrenrelevanten Nebensortimenten wachsen. So weisen zum Beispiel Möbelmärkte ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren und Heimtextilien auf, die nicht selten weit mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Diese Dimensionen können teilweise das Angebot in Zentren übertreffen. **Deshalb ist die von den Betreibern forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Nebensortimente aus kommunaler Sicht entgegenzuwirken.** Um bei großflächigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben außerhalb der Zentren unerwünschte landesplanerische⁷ und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen, sind im Bebauungsplanverfahren Begrenzungen zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche und zu zentrenrelevanten Nebensortimenten erforderlich. Hierfür ist über ein Verträglichkeitsgutachten der Nachweis zu führen.

Einzelfallprüfungen und Ausnahmeregelungen – außerhalb der Zentren

1. Zentrenrelevante Nebensortimente oberhalb der Großflächigkeit

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass für zentrenrelevante Nebensortimente die Großflächigkeitsschwelle von 800 m² überschritten wird bei gleichzeitiger Begrenzung auf 10% der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche. Im Sinne einer zukunftsfähigen und verträglichen Funktionsteilung zwischen den Sonderstandorten für Fachmärkte und den zentralen Versorgungsbereichen gilt dies wenn, ...

- es sich um einen Wohnkaufhaus bzw. Einrichtungshaus oder eine Bau- und Gartenfachmarkt ab einer Gesamtverkaufsflächengröße von 10.000 m² handelt,
- der gutachterliche Nachweis zur Zentrenverträglichkeit erbracht ist und
- eine genaue sortimentsbezogene Festsetzung der einzelnen betriebstypischen Nebensortimente erfolgt ist.“⁸ (Hervorhebungen nicht stets im

⁷ Bei allen großflächigen Planungen ist die Vorgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP) Sachsen 2013 zur Begrenzung der innenstadtrelevanten Nebensortimente auf 800 m² Verkaufsfläche (Integrationsgebot: Z 2.3.2.3) zu beachten.

⁸ Fortschreibung Stadtzentren 2016, Stand 05/2017, S. 159 f.

Original)

Woher die Stadt Leipzig glaubt, die Berechtigung nehmen zu können, das Ziel 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 durch diese Regelung letztlich „auszuhöhlen“, bleibt ihr Geheimnis. Durch ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren ist dies jedenfalls nicht legitimiert.

Die Stadt Leipzig hält sich bei anderen Planungen auch an dieses Ziel der Raumordnung. So wurden im Zuge des Bebauungsplanes Nummer 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ die zentrenrelevanten Randsortimente in der textlichen Festsetzung Nummer 1.1.2 d) auf maximal 800 qm beschränkt.

In dem erheblichen Kaufkraftabzug von den Baumärkten im Stadtgebiet von *Markkleeberg* (dazu später ausführlich) liegt zugleich ein Verstoß gegen das Ziel der Raumordnung Z 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot).

1.2 Abwägungsverstoß wegen fehlerhafter Ermittlung der Verdrängungswirkungen innerhalb der Stadt Leipzig und der umliegenden Städte und Gemeinden, insbesondere im Stadtgebiet von Markkleeberg

Abgesehen von den dargestellten klaren Verstößen gegen maßgebliche Ziele der Raumordnung ist es auch so, dass die wettbewerbliche Situation und Entwicklung der Bau- und Gartenfachmärkte im gesamten Stadtgebiet im Rahmen der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt werden kann, da letztlich die zu Grunde liegenden Gutachten und Bewertungen, insbesondere der *CIMA* offensichtlich grob fehlerhaft sind.

Die Einwenderin hat eine eigene Marktbewertung zum Thema „Wettbewerbssituation und -entwicklung durch Bau- und Gartenmärkte im Stadtgebiet Leipzig“ bei der *BBE Handelsberatung GmbH* in Auftrag gegeben, welche mit Datum vom 17. April 2019 vorliegt und

als Anlage E 3

zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht wird. Nach einer entsprechenden Ergebniszusammenfassung (unter I.) werden dort insbesondere die Rahmenbedingungen der Stadt Leipzig als Baumarktstandort (unter II.), die Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung im Raum Leipzig (unter III.) und eine „Wettbewerbsanalyse – Anbieterprofile mit Einzugsgebieten, das Wettbewerbsumfeld und die standortspezifischen Nachfragepotenziale“ (unter IV.) dargestellt, bevor letztlich unter V. die Bewertung der Wettbewerbssituation und -entwicklung der Bau- und Gartenfachmärkte im Raum Leipzig vorgenommen wird.

Die Aussagen des *CIMA-Gutachtens* sowie der Marktanalyse der *BBE Handelsberatung GmbH* sind in jeder Hinsicht erheblich voneinander abweichend. Das *CIMA-Gutachten* kommt letztlich zu dem Ergebnis, dass nahezu kein Verdrängungswettbewerb stattfindet, sondern lediglich der Indexwert entsprechend

erhöht wird und die Zentralität gesteigert werden kann. Auf Seite 20 wird Folgendes ausgeführt:

„In der Gesamtbetrachtung ist die Wettbewerbsintensität für den geplanten Hornbachbau- und Heimwerkermarkt bei singulärer Betrachtung des Leipziger Kerneinzugsgebietes als überschaubar einzustufen - insbesondere vor dem Hintergrund eines Einwohnerpotenzials von knapp 197.000 Menschen. Der geringe Wettbewerbsbestand in Zone I wird auch in Ausstattungskennziffern deutlich. Während das Leipziger Untersuchungsgebiet einen Indexwert von ca. 60 qm VK/1.000 Einwohner erreicht, liegen die kommunalen Vergleichswerte in Chemnitz (ca. 230 qm VK), Zwickau (ca. 280 qm VK), Dresden (ca. 160 qm VK) und Halle/Saale (ca. 210 qm VK) deutlich höher (nur Baumärkte ohne Gartenfachmärkte).⁹“

Auf Seite 23 teilen die Gutachter Folgendes mit:

„Selbst wenn der geplante Bau- und Heimwerkermarkt seine Umsätze allein mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet generiert, bleiben die dann erreichten Marktanteile im Leipziger Stadtgebiet (Zone I) in den Warenbereichen („Baumarktanteil“ und „Gartenbedarfsartikel“) unterhalb des 60%-Marke (vgl. Tabelle 6). **Auch nach Etablierung der Planobjekte wären also noch in beachtlichen Umfang freie Kaufkraftpotenziale vorhanden, die eventuell für die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Heimwerkerfachmarktes genutzt werden könnten.** (...) Es ist also festzuhalten, dass die lokalen Entwicklungsspielräume im Bau- und Heimwerkersektor (inklusive Gartenbedarf und Baustoffe) für eine Ansiedlung des Hornbachmarktes mehr als ausreichend sind. Insofern ist auch eine Verkleinerung der Verkaufsfläche des Marktes nicht erforderlich. **Das Planobjekt ist in der gewählten Größenordnung als marktkonform zu klassifizieren.**¹⁰“

Auf Seite 22 lautet es wie folgt:

„Es zeigt sich, dass die vergleichsweise geringe Bestandsdichte des Bau- und Heimwerkersektors (inklusive Gartenbedarf und Baustoffe) in Zone I des Kerneinzugsgebietes **zu einer unbefriedigenden Kaufkraftbindung führt: Sowohl im Baumarkt- als auch im Gartenmarktsektor kann bislang nur etwa ein Drittel der vorhandenen Nachfrage vor Ort gebunden werden. Etwa zwei Drittel des Kaufkraftpotentials fließt in den beiden Warengruppen hingegen aus dem Untersuchungsraum ab.**“

[Hervorhebungen nicht im Original]

Völlig entgegengesetzt lautet die Aussage in der Marktanalyse der *BBE Handelsberatung GmbH*, die in der Ergebniszusammenstellung unter I. Folgendes ausführt:

⁹ *CIMA-Gutachten* vom Januar 2016, S. 20 f.

¹⁰ *CIMA-Gutachten* vom Januar 2016, S. 23.

07.08.2019
Seite 13

„Insbesondere vom Hornbach-Planvorhaben mit einer zu erwartenden, ausgeprägten Umsatzbindung und Marktstellung gehen gleichzeitig aber starke Wettbewerbseffekte, vor allem im südlichen Teilraum, aber auch im nördlichen Teilraum aus. Verdrängungswirkung gegenüber Standortstrukturen summieren sich auf über 12 Mio. Euro, besonders betroffen sind mit jeweils mit mehr als 2 Mio. Euro die beiden OBI-Standorte an der Chemnitzer Straße und an der Brandenburger Straße sowie im nördlichen Teilraum der bestehende Hornbach.

Die im STEP-Zentrum der Stadt Leipzig (vgl. Seite 9) ausgewiesenen Perspektiven für eine Zielzentralität von 110 bedürfen der auch dort benannten, stärkeren regionalen Ausstrahlung. Mit den beiden Planvorhaben gelingt dies nur teilweise, insbesondere der geplante Hornbach auf der Alte Messe wird mit seiner Lage zwischen leistungsfähigen Bestandsmärkten im erheblichen Maße auf Verdrängungswirkungen auslösen.¹¹

[Hervorhebungen nicht im Original]

Auf den Seiten 54 und 55 sind im Einzelnen die Kaufkraftabschöpfungen und die Marktanteile durch Bau- und Gartenmärkte dargestellt. **Der vorhandene OBI-Markt in der Brandenburger Straße würde bei Realisierung des Hornbach-Baumarktes einen Umsatzverlust von 2,1 Mio. Euro hinnehmen müssen, der OBI-Markt in der Chemnitzer Straße sogar einen Umsatzverlust von 2,4 Mio. Euro.** Der GLOBUS-Baumarkt in Markkleeberg würde mit einem Umsatzverlust von 1,32 Mio. Euro rechnen müssen und der Toom-Baumarkt mit einem geringeren Umsatz von 480.000,00 Euro. Der Dehner-Gartenfachmarkt in Markkleeberg hätte eine Kaufkraftabschöpfung von 500.000,00 Euro pro Jahr zu verzeichnen.

Da die Situation bisher völlig unterschätzt worden ist, wurde freilich auch nicht geprüft, ob die genannten Bestandsmärkte diese Beeinträchtigungen verkraften können. Es ist aus unserer Sicht sehr wahrscheinlich, dass die Standorte bzw. zumindest einzelne von ihnen schließen müssen. Dies hätte erhebliche Arbeitsplatzverluste zur Folge!

Das Bebauungsplanverfahren ist deshalb an dieser Stelle zu unterbrechen und es sind die für die Frage der Erforderlichkeit einer Planung nach § 1 III BauGB und für die Abwägung äußerst wichtigen Fragestellungen erneut und fachlich korrekt zu beleuchten.

Im Ergebnis konnte die BBE Handelsberatung GmbH herausstellen, dass der Besatz von 1.658 qm Verkaufsfläche je 10.000 Einwohner in Leipzig bereits jetzt dem bundesdurchschnittlichen Niveau entspricht. Lediglich in Bezug auf das sächsische Ausstattungsniveau liegt der Besatz leicht unterdurchschnittlich. Der Stadt Leipzig musste es auffallen, dass die vom CIMA-Gutachten dargestellte Ausstattungskennziffer von ca. 60 qm Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner deutlich

¹¹ I. Ergebniszusammenfassung der Analyse der BBE Handelsberatung GmbH „Wettbewerbssituation und Entwicklung durch Bau- und Gartenmärkte im Stadtgebiet Leipzig“.

07.08.2019

Seite 14

zu gering bemessen ist (dazu nachfolgend), da sie selbst im Stadtentwicklungsplan Zentren Schwierigkeiten hatte, einen entsprechenden Bedarf durch die Erhöhung der Ziel-Zentralität auf 110 „zu konstruieren“. Entscheidend ist die Bewertung der Entwicklungsperspektiven des Baumarktstandortes Leipzig der *BBE Handelsberatung GmbH* auf Seite 58. Dort ist Folgendes ausgeführt:

„Die Planvorhaben fließen mit Umsatzprognosen von ca. 25 Mio. Euro für den neuen Hornbach und von 6 Mio. Euro für das neue Pflanzencenter in die Berechnung ein.

Ausgehend von der aktuellen Marktsituation ist eine Steigerung der Marktanteile durch Bau- und Gartenmärkte bei gleichzeitigem Anstieg des Nachfragepotenzials zu erwarten. Die Modellrechnung weist am zukünftigen Nachfragepotenzial von ca. 290 Mio. Euro einen summarischen Marktanteil von 59% durch Bau- und Gartenmärkte aus, dies wäre ein Marktanteilsanstieg um 4,3%-Punkte am gestiegenen Potenzial. (...) **Im Vergleich zu den Umsatzprognosen der Planvorhaben wird aber auch sichtbar, dass mindestens 12,4 Mio. Euro aus Umverteilungseffekten resultieren müssen.**

Die Modellrechnung differenziert auch zwischen der Betroffenheit der einzelnen Wettbewerbsstandorte. Erwartungsgemäß sind die bestehenden Baumärkte in der Region Südost stärker von der gerade in dieser Region einsetzenden Wettbewerbsverschärfungen betroffen, Ausstrahlungseffekte sind auch in der Region Nord, insbesondere gegenüber dem bestehenden Hornbach zu erwarten.

Die stärksten Verdrängungswirkungen in Größenordnungen von jeweils 2,0 Mio. Euro sind für die beiden OBI-Standorte an der Chemnitzer Straße und an der Brandenburger Straße sowie wie bereits erwähnt für den bestehenden Hornbach zu erwarten.

Auch für den GLOBUS ist mit einer hohen, relativen Verdrängungswirkung von ca. 13% zu rechnen, die in absoluter Größenordnung etwa 1,3 Mio. Euro entspricht. Weitere Wirkungen können der Modellrechnung entnommen werden.

(...)

Die Modellrechnung verdeutlicht, unabhängig von einer gesamtstädtischen Betrachtung der Anbieter- und Flächenausstattung treten standortspezifisch sehr unterschiedliche Wettbewerbseffekte auf. Das STEP-Zentrum der Stadt Leipzig verweist auf eine Ziel-Zentralität von 110 für den gesamten Leipziger baumarktrelevanten Einzelhandel, schränkt dieses gleichzeitig aber durch die Notwendigkeit einer deutlich stärkeren regionalen Ausstrahlung ein. Die vorliegende Marktanalyse zeigt, dass mit den beiden Planvorhaben dies nur teilweise gelingen kann. Der neue Pflanzenmarkt ergänzt den bisher schwach ausgeprägten Wettbewerb durch Fach-Gartencenter und trägt sicherlich stärker zur Neukundenbindung bei. **Den geplanten Hornbach auf der Alte**

07.08.2019
Seite 15

Messe wird dies in seiner Lage zwischen leistungsfähigen Baumärkten nur anteilig gelingen, in nicht unerheblichem Maße sind Wettbewerbseffekte zu erwarten.“

[Hervorhebungen nicht im Original]¹²

Bei dem bestimmten zukünftigen Nachfragepotential ist allerdings von der BBE noch nicht berücksichtigt worden, dass auch im Baumarktbereich der e-Commerce zunimmt. Dieser steigt mit 8 % bis 9 % in Bezug auf das Vorjahr an. Auf der einen Seite ist also die positive Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, auf der anderen Seite die geringere Nachfrage auch im Baumarktbereich durch den steigenden e-Commerce. Der Druck auf die vorhandenen Baumärkte wird also auch ohne den geplanten Hornbach-Baumarkt in Zukunft stark ansteigen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die von der Stadt Leipzig geplante Stärkung der Zentralität im Baumarkt- und Gartenfachmarktbereich durch das Planvorhaben nicht realisiert werden kann. Es findet vielmehr ein starker Verdrängungswettbewerb zu den bestehenden Bau- und Fachmärkten statt, **der letztlich erheblich zu Lasten der beiden OBI-Baumärkte (Brandenburger Straße und Chemnitzer Straße) gehen wird. Die Stadt Markkleeberg wird in ihrer mittelzentralen Funktion im Bau- und Gartenfachmarktbereich erheblich geschwächt, da sowohl der GLOBUS-Baumarkt in Wachau, als auch das Gartencenter Dehner an der Hauptstraße in Markkleeberg sowie der Toom-Baumarkt in der Städtelner Straße mit erheblichen Verdrängungswirkungen zu rechnen haben.**

Es ist davon auszugehen, dass durch die entstehende Verdrängungswirkung vorhandene Baumärkte schließen müssen. Dies hat den Verlust von **zahlreichen Arbeitsplätzen zur Folge**. Im Zusammenhang mit dem Scheitern der Pläne für einen Hornbach-Baumarkt im Jahre 2012 ist dies – noch – zutreffend seitens der Stadt Leipzig eingeschätzt worden. In einem Artikel der Leipziger Volkszeitung vom 28. Dezember 2012 wird folgendes ausgeführt:

„Baubürgermeister Martin zur Nedden (SPD) wies darauf hin, dass Leipzig bereits über 13 große Baumärkte verfüge. Deren Verkaufsfläche betrage insgesamt 115000 Quadratmeter, was rund 2200 Quadratmeter für 10000 Einwohner entspreche. Bundesweit betrage der Durchschnittswert 1700 Quadratmeter für 10000 Einwohner. „Von einem dringenden Bedarf für zusätzliche Baumärkte kann in Leipzig also keine Rede sein.“ Zudem gebe es hier auch noch etliche kleine Gartencenter mit Wand- und Boden-Abteilung. [...] Baumärkte mitsamt der dazugehörigen Parkplätze würden sehr viel Fläche benötigen – aber nur wenige Arbeitsplätze schaffen, so zur Nedden.“ [Auslassungen nicht im Original]

LVZ-Artikel vom 28. Dezember 2012, Anlage E4 anbei

Die Wettbewerbssituation ist bisher krass fehlerhaft bewertet worden. Sollte der Bebauungsplan auf dieser Basis beschlossen werden, würde er erheblich

¹² Bewertung der Entwicklungsperspektiven des Baumarktstandortes Leipzig im *BBE-Gutachten* vom April 2019, S. 58/59, siehe Anlage 1.

07.08.2019
Seite 16

unter Abwägungsfehlern (Abwägungsfehler auf der 2. Stufe der Abwägung, der Bewertung der einzelnen Belange) leiden und nicht wirksam zu Stande kommen können. Wir fordern deshalb den **Abbruch des Planungsverfahrens** an dieser Stelle und zunächst die hinreichend fachlich fundierte Ermittlung der Wettbewerbssituation im Leipziger Stadtgebiet sowie in den angrenzenden Gemeinden und Städten. In der bereits als Anlage vorgelegten Plausibilitätsprüfung der *BBH Handelsberatung GmbH* setzen sich die Gutachter zunächst unter 2. mit der Methodik für Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse der *CIMA* auseinander und kritisieren erheblich das Vorgehen des *CIMA*-Gutachtens sowohl im Hinblick auf die „Marktabgrenzung und die Marktdaten am DIY-Markt in Deutschland“ (unter 2.1) als auch bezüglich der „Vergleichbarkeit von Verkaufsflächen und der Flächenproduktivitäten“ (unter 2.2 des Gutachtens). Auf Seite 6 wird etwa Folgendes ausgeführt:

„Die Summe der bewerteten Einzelflächen ergibt eine bewertete Verkaufsfläche des Baumarktstandorts insgesamt. Vergleichsdaten zur durchschnittlichen Flächenproduktivität der einzelnen Baumarktbetreiber, die auch in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse der *CIMA* eingesetzt worden, beziehen sich stets auf diese bewerteten Verkaufsflächen. Nur so ist ein Wettbewerbsvergleich von Baumarktstandorten untereinander sinnvoll. **In der Verträglichkeitsanalyse der *CIMA* ist dieses branchenübliche Flächenverständnis offensichtlich nicht eingeflossen, es findet sich keine vergleichbare Anmerkung. Womit die zitierten Vergleichsdaten zu Flächenproduktivitäten verrechnet wurden und wie die angegebenen Verkaufsflächen der Baumärkte zu interpretieren sind bleibt bei einer generellen Intransparenz der Verträglichkeitsanalyse unklar.**“
[Hervorhebungen nicht im Original]¹³

Bereits die Methodik der Erstellung des *CIMA*-Gutachtens ist fehlerhaft. So fand letztlich eine Potenzialanalyse schlicht nicht statt.

Erheblich kritisiert werden des Weiteren die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die baumarktrelevante Nachfrage. Das Kerneinzugsgebiet wird von den *CIMA*-Gutachten in zwei Zonen unterteilt. Der Projektstandort befindet sich im nordwestlichen Teilbereich der Zone I. Das Kerneinzugsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Brandenburger Straße sowie in Verlängerung die Wurzener und die Riesaer Straße. Dabei bleiben wesentliche Wettbewerber (etwa der Obi-Baumarkt an der Brandenburger Straße sowie der Toom-Baumarkt südlich des Paunsdorf Centers) außer Betracht). **Der Untersuchungsraum ist deutlich zu klein gewählt! Nur dadurch kommen letztlich die Gutachter zu dem Ergebnis, dass im Leipziger Stadtgebiet ein Unterbesatz in diesen Sortimentsbereichen vorhanden ist!**

Die *BBE Handelsberatung GmbH* führt dazu Folgendes aus:

„Diese ungewöhnliche Abgrenzung kann als ein von der *CIMA* ausgewählter Untersuchungsraum für das vorliegende Gutachten interpretiert werden,

¹³ Plausibilitätsprüfung der *BBE Handelsberatung GmbH* vom 23.7.2019, S. 6.

07.08.2019
Seite 17

umschließt aber nicht das gesamte, zu erwartende Einzugsgebiet für ein Hornbach-Baumarkt in der geplanten Größendimensionierung. Sie bietet in der groben Strukturierung in lediglich zwei Zonen keine hinreichende Grundlage für eine Potenzialanalyse, welche letztlich eine möglichst differenzierte Umsatzprognose in einzelnen Teilräumen anhand kleinräumiger Nachfragepotenziale und unterschiedlichen Wettbewerbskonstellationen zusammenführt.

Einzugsgebiete für Baumärkte dieser Größenordnung erzielen eine Kundenakzeptanz hinsichtlich der Erreichbarkeit im Umkreis von bis zu 20 Fahrminuten. Sie werden üblicherweise in mindestens drei Entfernungsbereiche gegliedert, den Nahbereich, den mittleren Bereich und den Großraum. [...] Die sukzessiv abnehmende Bindungsquote kann nicht einfach negiert werden, wie dies zumindest in nördlicher und westlicher Ausprägung des von der CIMA abgegrenzten Gebietes der Fall ist.

[...]

So strahlt ein neuer Hornbach am Standort „Alte Messe“ zweifellos auch in das nördliche Stadtgebiet aus, tritt dort in Wechselwirkung mit dem bestehenden Hornbach-Standort in der Dübener Landstraße, sodass die Bindungschancen in einem nördlichen und einem südlichen Großraum sehr unterschiedlich zu bewerten sind. Der Hornbach-Bestandsstandort und dessen Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben finden sich aber an keiner Stelle des Gutachtens. [...] Insgesamt ist die Maximalausdehnung in östlicher und südlicher Richtung nachvollziehbar, **die extrem enge Abgrenzung in nördlicher und westlicher Richtung dagegen nicht.** [Hervorhebungen nicht im Original]

Der deutlich zu klein gewählte Untersuchungsraum der CIMA bedarf für ein umfassendes und begründetes Hornbach-Einzugsgebiet einer Ergänzung um die relevanten nördlichen und westlichen Gebiete und sollte als Basis einer nachfolgenden Potenzialanalyse, entsprechend der Wettbewerbskonstellation und den kleinräumigen Bindungschancen, weiter untergliedert werden.

Im Folgenden kritisiert die *BBE Handelsberatung GmbH* im Einzelnen die im CIMA-Gutachten auf Seite 18 angegebenen „Pro-Kopf-Ausgaben“ in den Bereichen Baumarktartikel, Gartenbedarfsartikel und Baustoffe. Es bleibt unklar, welche Sortimente durch die CIMA in den drei Hauptwarengruppen zusammengefasst wurden und ob diese dann mit dem DIY-Kernmarkt in Deutschland vergleichbar sind. Die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben werden mit der „*einzelhandelsrelevanten Kaufkraft*“ von MB-Research aus dem Jahr 2015 regional gewichtet.

Es wird jedoch fehlerhaft von der „*einzelhandelsrelevanten Kaufkraft*“ (im Stadtgebiet Leipzig etwa von 91,2) ausgegangen. Korrekt wäre die Verwendung der „*sortimentspezifischen Kaufkraft baumarktspezifisches Sortiment*“ gewesen, **die deutlich vom Durchschnittswert über alle Einzelhandelsbranchen abweicht.** Auf Seite 8 stellt die *BBE Handelsberatung GmbH* in ihrer

Plausibilitätsuntersuchung die Sortimentskaufkraft der baumarktspezifischen Sortimente der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. **Dabei wird deutlich, dass die sortimentspezifische Kaufkraft baumarktspezifisches Sortiment deutlich unterhalb derjenigen für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt.** Damit geht letztlich die *CIMA* von einer höheren Kaufkraft und damit von einem größeren Bedarf aus. Die geringe Kaufkraft im baumarktspezifischen Sortiment in der Stadt Leipzig begründet sich damit, dass im Stadtzentrum die meisten Menschen in Wohnungen leben und der Bedarf für Baumarktartikel letztlich geringer ist als etwa im Leipziger Umland, wo die Menschen überwiegend in eigenen Häusern leben. Diese differenzierte Betrachtung lässt die *CIMA* freilich vermissen.

Zum Fazit führt die *BBE Handelsberatung GmbH* Folgendes aus:

„Fazit zum Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial: In der Kombination aus einem zu engen, undifferenziert und unbegründet abgegrenzten Einzugsgebiet mit unvollständigen Verbrauchsausgaben und fehlerhaft verwendeten Kaufkraftkennziffern ist nicht davon auszugehen, dass die in Tabelle 4 ausgewiesenen Kaufkraftvolumina auch nur annähernd der tatsächlichen Potenzialgrundlage des Hornbach-Planvorhabens entsprechen.“¹⁴

[Hervorhebungen nicht im Original]

Unter 3.2. bewertet die *BBE Handelsberatung GmbH* die Analyse der Wettbewerbssituation der *CIMA* und auch hier wird deutlich, dass die Bewertung der *CIMA* sehr zielgerichtet mit Blick auf die positive Darstellung des Hornbach-Baumarktes erfolgt ist. Interessant ist etwa, **dass vier Großflächenbetriebe (OBI Bau- und Heimwerkermarkt Brandenburger Straße, Toom Bau- und Heimwerkermarkt Riesaer Straße, Toom Bau- und Heimwerkermarkt Gießer Straße und Hagebaumarkt Bau- und Heimwerkermarkt Gerhard-Ellrodt-Straße) außerhalb des Betrachtungsraumes der *CIMA* bleiben.** Verschwiegen wird in diesem Zusammenhang freilich, dass zwei der vier genannten Baumärkte direkt an der Grenze des gewählten Einzugsbereiches liegen. Auch der Wettbewerbsumsatz in der Zone II wird nicht ermittelt, es werden nur drei Wettbewerber (Globus Bau-Heimwerkermarkt Markkleeberg Nordstraße, Toom Bau- und Heimwerkermarkt Markkleeberg Städtelner Straße und Dehner Gartenfachmarkt Markkleeberg Hauptstraße) genannt. Herr *Dr. Kollatz* führt sodann Folgendes aus:

„Ausgehend von dieser oberflächlichen Datenbasis erfolgt eine überraschende Bewertung:

- In der Zone I würde die Ausstattungskennziffer durch Baumärkte der angeblich nur 60 m² Verkaufsfläche je 1000 Einwohner betragen. Dieser unglaublichen Berechnung liegt einzig der OBI in der Chemnitzer Straße zu Grunde, die anderen, durch gezielte Abgrenzung peripher zur Zone I gelegenen Standorte werden einfach nicht berücksichtigt. Natürlich entspricht die Zone I zugleich dem südlichen Einzugsgebiet des OBI-Standortes in der Brandenburger

¹⁴ Plausibilitätsprüfung der *BBE Handelsberatung GmbH* vom 23.7.2019, S. 9.

07.08.2019
Seite 19

Straße oder dem nördlichen Einzugsgebiet des Globus aus Markkleeberg. Vergleichbare Aussagen sind für alle anderen, genannten Baumarktstandorte zu treffen.

- **tatsächlicher Flächenbesatz durch Bau- und Heimwerkermärkte im Stadtgebiet Leipzig:** Die Stadt Leipzig verfügt aktuell über 12 Baumarktstandorte mit insgesamt **101.800 m² bewerteter Verkaufsfläche** [...]. Zusätzlich sind die beiden angrenzenden Standorte in Markkleeberg mit zusammen 14.345 m² bewerteter Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Als Vergleichsdaten stehen beispielsweise bundesweite und länderspezifische Daten der gemaba-Baumarktstrukturuntersuchung zur Verfügung. Auf dieser Grundlage ist zu konstatieren, dass das Leipziger Stadtgebiet mit einer Flächenausstattung von 1.741 m² je 10.000 Einwohner leicht über dem Bundesdurchschnitt (1.600 m²/10.000 Einwohner), aber leicht unter dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen (1.786 m²/10.000 Einwohner) liegt. Unter Berücksichtigung von Markkleeberg steigt diese Ausstattung auf 1.906 m²/10.000 Einwohner (jeweils bewertete Verkaufsflächen). [...] **Die von der CIMA ausgewiesene Ausstattungskennziffer ist eine deutliche Fehleinschätzung.** [...]
- In Abschnitt 5 auf Seite 22 wird dementsprechend abgeleitet: „Es zeigt sich, dass die vergleichsweise geringe Bestandsdichte des Bau- und Heimwerkersektors (inklusive Gartenbedarf und Baustoffe) in Zone I des Kerneinzugsgebietes zu einer unbefriedigenden Kaufkraftbindung führt: Sowohl im Baumarkt- als auch im Gartenmarktsektor kann bislang nur ein Drittel der vorhandenen Nachfrage vor Ort gebunden werden. Etwa zwei Drittel des Kaufkraftpotenzials fließt in den beiden Warengruppen hingegen aus dem Untersuchungsraum ab.“

Die Aussage stimmt nicht einmal in Bezug zur eigenen Auswertung der CIMA, erst recht steht sie im krassen Widerspruch zur Realität. Ausgangspunkt der Berechnungen in Tabelle 5 (Seite 22) ist eine Umsatzeinschätzung für die „projektrelevanten Bestandsbetriebe“ in Höhe von 28 Mio. Euro, die Zuordnung dieses relativ geringen Wertes erscheint zunächst unklar, was an dieser Stelle als „projektrelevante Bestandsbetriebe“ eingestuft wird, findet keine weitere Erläuterung. In Verbindung mit oben stehendem Zitat ist aber ausschließlich von den Anbietern in Zone I auszugehen. Wie hoch die Umsatzanteile des OBI-Chemnitzer Straße, der vier weiteren, benannten Hauptwettbewerber und der sonstigen 35 Anbieter in Zone I sind, wird nicht nachgewiesen. **So kann auch die Plausibilität dieser Umsatzeinschätzung nicht bewertet werden.**

Entscheidend ist vielmehr, dass die Kundenbindung aller weiteren Baumärkte aus dieser Berechnung ausgeklammert worden, dies gilt für OBI/Brandenburger Straße und Toom/Riesauer Straße ebenso wie für die Markkleeberger Bau- und Gartenmärkte. Letzteres ist

besonders interessant, denn diese gehören zum Untersuchungsraum. Deren Umsatzbindung (Umsatzangaben fehlen im Gutachten) kann nicht als Abfluss aus dem Untersuchungsraum gewertet werden.

Tatsächliche Nachfragebindung im baumarktrelevanten Sortimentsbereich: Rückwirkend auf den zu betrachtenden Zeitraum 2015 kann aus heutiger Sicht zweifellos keine sortimentspezifische Kaufkraftbindung ermittelt werden, diese müsste mit aktuellen Daten erfolgen. **Offensichtlich ist allerdings, dass eine Bindungsquote, die lediglich einen von mindestens acht wettbewerbsrelevanten Bau- und Gartenmärkten berücksichtigt, keine Bewertungsgrundlage für weitere Entwicklungschancen darstellt.**¹⁵
[Hervorhebungen nicht im Original]

Zudem setzt sich die *BBE Handelsberatung GmbH* unter 3.3. mit der Umsatzprognose der *CIMA* auseinander. Die Kritik fällt letztlich auch hier vernichtend aus.

Hierzu so viel:

„Letztlich können aus dieser stark eingeschränkten Datenbasis auch keine Entwicklungspotentiale für ein Hornbach-Baumarkt in der geplanten Größendimensionierung abgeleitet werden. Das *CIMA-Gutachten* versucht dies auch nicht. Die Umsatzeinschätzungen für das Hornbach-Planvorhaben leitet sich nicht aus der Markt- und Wettbewerbssituation ab, sondern aus Hornbach-Vergleichswerten. So findet sich auf Seite 23 des Gutachtens: „Der Umsatzprognose wurden die vom Betreiber Hornbach normalerweise erzielten Verkaufsflächenproduktivitäten zu Grunde gelegt.“ Dies ist nicht der Anspruch und die Aufgabenstellung einer Potentialanalyse. **Folglich erlaubt das Gutachten auch keinerlei Aussagen zu den zweifellos eintretenden Wettbewerbsswirkungen zwischen den Bau- und Gartenmärkten sowie gegenüber dem weiteren Fach-Wettbewerb.**

Die ebenfalls auf Seite 23 getroffenen Aussagen zur Entwicklung der Bindungsquote müssten folgerichtig auch zurückgewiesen werden, einerseits aufgrund der fehlerhaft unterstellten „geringen Marktbedeutung projektrelevanter Bestandsbetriebe“, zum anderen auch hinsichtlich des fehlenden Marktverständnisses für den DIY-Markt.“¹⁶ [Hervorhebungen nicht im Original]

Schließlich befasst sich die *BBE Handelsberatung GmbH* unter 4. mit der - angenommenen - städtebaulichen Verträglichkeit der zentrenrelevanten Sortimente.

¹⁵ Plausibilitätsprüfung der *BBE Handelsberatung GmbH* vom 23.7.2019, S. 10.

¹⁶ Plausibilitätsprüfung der *BBE Handelsberatung GmbH* vom 23.7.2019, S. 11.

07.08.2019
Seite 21

Die *BBE Handelsberatung GmbH* stellt im Einzelnen dar, dass die insgesamt 1.160 m² bewerteten zentrenrelevanten Sortimente nicht die Größenordnung darstellt, die letztlich in dem Bau- und Gartenfachmarkt Hornbach geführt wird. Die in der Tabelle 2 des *CIMA Gutachtens* aufgeführten Sortimente enthalten **auch im Gartenmarkt weitere zentrenrelevante Sortimente**, die nicht Eingang in die im Bebauungsplan unter 1.1.2.d) aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente gefunden haben. Zu verweisen ist etwa auf die **Spieltürme und Spielhäuser** (gemäß Leipziger Sortimentsliste einzuordnen in Spielwaren), **Vasen und Zubehör** (mehrheitlich sicherlich Glas/Porzellan/Keramik gemäß der Leipziger Sortimentsliste).

Auch durch die Hinzunahme von **Topf- und Zimmerpflanzen** (ebenfalls seit dem Jahre 2016 ein zentrenrelevantes Sortiment) **wird sich der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente insgesamt deutlich erhöhen**. Dies stellt einen erheblichen Anteil dar, hierunter zählen alle Grünpflanzen und blühenden Topfpflanzen, aber auch die saisonalen Höhepunkte wie Orchideen, Alpenveilchen und Weihnachtssterne und Ähnliche. Es wird Folgendes ausgeführt:

„Flächenangaben hierfür liegen nicht vor, **dürfen aber zu einem deutlichen Anstieg der Summe zentrenrelevanter Sortimente führen**. Dies war zur Gutachtenerstellung im Januar 2016 nicht zwingend absehbar, diese Problematik hätten die CIMA-Gutachter aber zweifellos in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom März 2019 thematisieren müssen.
(...)

Die folgende Modellrechnung zu den Umverteilungseffekten durch das zentrenrelevante Randsortiment kann, unabhängig von oben stehender Anmerkungen, aufgrund der komprimierten Daten und fehlender Erläuterungen nicht auf ihre Plausibilität geprüft werden.“¹⁷
[Hervorhebungen nicht im Original]

1.3 Verkauf des Grundstücks an den Vorhabenträger durch die stadteigene Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks – KG

Neben dem Abwägungsverstoß aufgrund der fehlerhaften Ermittlung der Verdrängungswirkungen innerhalb der Stadt und bezüglich der umliegenden Städte und Gemeinden ergibt sich darüber hinaus **eine den Abwägungsvorgang beeinträchtigende und damit unzulässige Vorabbindung der Stadt Leipzig aufgrund der Grundstücksveräußerung an den Vorhabenträger**. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 dient allein der wirtschaftlichen Sanierung der *Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks – KG (LEVG)*, die sowohl wirtschaftlich als auch personell untrennbar mit der *Stadt Leipzig* verflochten ist (dazu unter 1.3.1). Da der Kaufpreis für das Grundstück erst gezahlt wird, wenn das Baurecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen wurde (dazu unter 1.3.2), kommt es zu einer massiven Verkürzung des Abwägungsvorgangs. Die *Stadt Leipzig* lässt sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 entscheidend

¹⁷ Plausibilitätsprüfung der *BBE Handelsberatung GmbH* vom 23.7.2019, Ziffer 4.

von finanzpolitischen Erwägungen leiten und setzt sich dafür sogar mit der eigenen geplanten strategischen Entwicklung des Areals der *Alten Messe* erheblich in Widerspruch (dazu unter 1.3.3).

Im Einzelnen:

1.3.1 Wirtschaftliche und personelle Verflechtung der Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks - KG mit der Stadt Leipzig

Bevor der Planaufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der *Stadt Leipzig* gefasst wurde, wurde das Areal, das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen soll, an den Vorhabenträger veräußert. Eigentümerin war bis dahin die städteigene LEVG. An dieser hält die *Stadt Leipzig* einen Kommanditanteil von 100%. Darüber hinaus stellt die *Stadt Leipzig* zugunsten der LEVG Bürgschaften in Millionenhöhe.

Im Aufsichtsrat der LEVG sitzen derzeit u. a. der erste Bürgermeister und Beigeordneter für Finanzen, Herr *Torsten Bonew*, der Bürgermeister für Wirtschaft, Arbeit und Digitales, Herr *Uwe Albrecht*, die Bürgermeisterin für Stadtentwicklung und Bau, Frau *Dorothee Dubrau* sowie die Stadträte und Stadträtinnen Herr *Karsten Albrecht*, Herr *Heiko Bär*, Frau Dr. *Sabine Heymann*, Herr *René Hobusch* (bis Anfang 2019), Herr *Tobias Keller*, Frau Dr. *Gesine Märten*s und Herr *Siegfried Schlegel* (bis Anfang 2019). Die LEVG ist daher sowohl wirtschaftlich als auch personell untrennbar mit der *Stadt Leipzig* verflochten.

1.3.2 Baurechtsschaffung zur wirtschaftlichen Sanierung der LEVG

Durch den Verkaufserlös aus dem Verkauf des Vorhabengrundstücks würde sich die finanzielle Situation der LEVG wesentlich entspannen. Der Kaufpreis des Areals lässt sich bei einer Größe von ca. 5,5 ha und einem Bodenrichtwert von 170 Euro/m² (2017) auf ca. 9,3 Mio. Euro schätzen. **Dieser Kaufpreis wurde jedoch noch nicht gezahlt, da die Zahlung erst erfolgen soll, wenn das Baurecht für das Vorhaben geschaffen wurde.** Dies ergibt sich u. a. aus der Beschlussvorlage VI-DS-03088 des Stadtrates Leipzig vom 23. Februar 2017 mit dem Betreff:

„Bebauungsplan Nr. 315 "Bau- und Gartenfachmarkt an der Alten Messe", Aufhebung Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 431 "Bau- und Gartenfachmarkt auf der der Alten Messe", Aufstellungsbeschluss; Stadtbezirk Mitte, Ortsteil Zentrum-Südost“

In dieser Beschlussvorlage heißt es u. a.:

„Herr Thomas (Sachbearbeiter Stadtplanungsamt) bringt die Vorlage ein und beantwortet Nachfragen.

07.08.2019
Seite 23

- Bei der *Ablehnung* der Vorlage [Anm. d. Unterzeichnenden: *Aufstellungsbeschluss* für vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 431] ergeben sich in erster Linie Probleme für den Grundstückseigentümer, die LEVG Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks – KG, **da sie keinen Verkaufserlös erzielt.**
[Hervorhebungen nicht im Original]

Aus der Vorlage ergibt sich eindeutig, dass die Aufstellung des Bebauungsplans - und in der Folge auch die Durchführung des Planverfahrens - aus Sicht der Stadt zwingend notwendig ist, um den Verkaufserlös für das Vorhaben Grundstück zu erzielen. **Die Verwirklichung des finanziellen Interesses ihres Unternehmens LEVG ist daher von vornherein eine der treibenden Motivationen der Stadt Leipzig für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431.** Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll letztlich der wirtschaftlichen Sanierung der LEVG, **die immer wieder unter Liquiditätsproblemen leidet**, dienen. Dieser Eindruck wird auch durch die Ausführungen des Stadtplanungsamts in dessen Stellungnahme zur Vorlage VA-A-03168 (VI-A-03168-VSP-01) bestätigt, die sich mit den Eigentümerzielen der LEVG befasst. Darin heißt es:

„Eine Ausweitung der reservierten Flächen zu Lasten der schon verkauften Flächen für den Fahrradmarkt (Stadler) und den Baumarkt (Hornbach) ist nicht möglich, da diese Ansiedlungen Vertrauensschutz genießen und die Einnahmen **dringend zur Sicherstellung der Liquidität** benötigt werden. Die **geplante Kredittilgung** und die Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind nur mit diesen Maßnahmen möglich. **Ohne diese ist eine Unterstützung der LEVG aus dem städtischen Haushalt nicht zu vermeiden.**“
[Hervorhebungen nicht im Original]

Auch hieraus geht deutlich hervor, dass eine negative Bilanz der LEVG auf die *Stadt Leipzig*, die u. a. auch Bürgschaften für die Kredite der LEVG übernommen hat, zurückfällt und daher die Schuldenfreiheit der LEVG letztlich auch dem Haushalt der *Stadt Leipzig* zu Gute kommt und diese Erwägungen - auch für das Stadtplanungsamt (!) - tragend sind.

Diese Vorgehensweise ist ebenfalls bei der Vermarktung der Halle 15 (Fahrradmarkt *Stadler*) zu beobachten. In der Begründung des Beschlusses der Ratsversammlung zur Vorlage VI-DS-03309-NF-01 (Bürgschaft für die LEVG mbH & Co. Grundstücks-KG) heißt es:

„Die LEVG KG hat zwischenzeitlich weitere 750.000,- € getilgt, sodass die noch offene Darlehenssumme 750.000,- € beträgt.“

Diese 750.000,-€ sollten mit dem Wirksamwerden des Verkaufes der Halle 15 auf der Alten Messe an die Firma Stadler (Fahrradmarkt) getilgt werden. Aus nicht von der LEVG KG zu beeinflussenden Gründen (Schaffung des notwendigen Baurechts) verschiebt sich das Wirksamwerden des Verkaufes.

Somit ist die vorgesehene vollständige Tilgung des Darlehens bis zum 31.12.2016 nicht möglich. Um die Handlungsfähigkeit der LEVG KG sicher zu stellen ist der Abschluss eines neuen Kreditvertrages mit der Sparkasse Leipzig vom 01.01.2017 bis 31.12.2019 notwendig. **Dazu bedarf es zwingend einer Ausfallbürgschaft der Stadt Leipzig**, da die Möglichkeit der Aufnahme eines grundschuldbesicherten Kredites durch einen weiteren bestehenden Kreditvertrag über 1.345.000,- € bereits ausgeschöpft ist.“
[Hervorhebungen nicht im Original]

Mit anderen Worten: Mit der Baurechtsschaffung und der damit verbundenen Tilgung der Darlehensschuld der LEVG, verhindert die *Stadt Leipzig* ihre Inanspruchnahme als Bürgin der LEVG. **Damit gründet sich die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans allein auf finanzpolitischen Erwägungen**, zumal - was sogleich aufgezeigt wird - die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes im Widerspruch zu der bisherigen städtebaulichen Entwicklung des Areals Alte Messe steht.

1.3.3 **Widerspruch zur strategischen und städtebaulichen Entwicklung des Areals Alte Messe als Cluster für „Gesundheit und Biotechnologie“**

Die alleinige finanzpolitisch motivierte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 zur Entlastung des Stadthaushaltes und damit die fachfremde Motivation zeigt sich auch darin, dass die Veräußerung einer Fläche von **5,5 ha** an ein Einzelhandelsunternehmen im Widerspruch zu der geplanten strategischen und städtebaulichen Entwicklung des Areals Alte Messe steht. So wurden in der Vergangenheit die Pläne für die Errichtung eines Baumarktes auf bzw. an der Alten Messe mit Blick auf die **Entwicklung eines Gesundheits- und Biotechnologie-Clusters** mehrfach verworfen. Dazu im Einzelnen:

Am 18. April 2007 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 „Bau- und Gartenfachmarkt an der Alten Messe“ (Beschluss Nr. IV-858/04) gefasst. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans lag entlang der Landsteinerstraße südlich der Zwickauer Straße. Der räumliche Geltungsbereich war dabei wesentlich kleiner als der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431. Das Aufstellungsverfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, **sondern der Entwicklung des Gesundheits- und Biotechnologie Clusters der Vorrang gegeben**. So erweiterte 2011 die *Haema AG* ihren Standort und erwarb ein 24.000 m² großes Grundstück, das (teilweise) im Geltungsbereich des Bebauungsplan

07.08.2019
Seite 25

Nr. 315 lag. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 wurde mit Beschluss vom 12. April 2017 (VI-DS-03088) letztlich aufgehoben.

Im Jahr 2012 wurde ein Verkauf des Areals, das heute dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 entspricht, an den Vorhabenträger **durch den Aufsichtsrat der LEVG abgelehnt**. Als Begründung wurde von dem damaligen LEVG-Geschäftsführer, Herrn *Reinhard Wölpert*, angeführt, **dass der Standort dazu genutzt werden sollte, qualifizierte Arbeitsplätze im Forschungsbereich zu schaffen**. Durch die Ansiedlung des Baumarktes wäre es zu einer Einschränkung der Wachstumsmöglichkeiten des *Bio-Clusters* mit dem *Fraunhofer-Institut*, der *Haema-Blutbank* oder der *Bio-City* gekommen.¹⁸ **Diese Auffassung wurde mit Blick auf den fehlenden Bedarf für einen Baumarkt auch von dem damaligen Baubürgermeister *Martin zur Nedden* geteilt.**

In dem Artikel der Leipziger Volkszeitung vom 28. Dezember (Anlage E 4) 2012 heißt es wie folgt:

„Der Aufsichtsrat habe sich in der letzten Sitzung gegen den Verkauf des Grundstücks an die Hornbach-Gruppe entschieden, sagte Geschäftsführer Reinhard Wölpert. „Die Entscheidung wurde nicht von allen Mitgliedern geteilt. Auf der einen Seite lockte viel Geld als Verkaufserlös, das wir gut hätten gebrauchen können. Andererseits wären durch einen Baumarkt die Wachstumsmöglichkeiten unseres Bio-Clusters mit Fraunhofer-Institut, Haema-Blutbank oder Bio-City eingeschränkt worden.“ Letztlich habe die Mehrheit im Aufsichtsrat einen Weg bevorzugt, der langfristig mehr hochqualifizierte Arbeitsplätze bringen soll, fuhr Wölpert fort.“

Sodann ergaben sich im Jahr 2014 Diskussionen über die strategische Entwicklung der *Alten Messe* im Stadtrat. Gegenstand der Diskussionen war im Wesentlichen die Frage, ob die Flächenentwicklung an finanzpolitischen oder strategischen Gründen ausgerichtet werden sollte. Hintergrund hierfür waren wiederum die Pläne, das Areal auf der Alten Messe weiter als Forschungsstandpunkt auszubauen. Auf der anderen Seite wurde vorgebracht, dass durch den Verkauf von kommunalen Grundstücken auch schnell hohe Verkaufserlöse erzielt werden könnten. Zu diesem Spannungsverhältnis äußerte sich der Stadtrat *Heiko Bär* (SPD-Fraktion) in der Ratssitzung vom 19. März 2014 wie folgt:

„Stadtrat Bär erwähnt, dass der Umgang mit dem kommunalen Eigentum den Stadtrat bereits sehr beschäftigt habe. Bei dem Gelände auf der Alten Messe handele es sich um kommunales Eigentum, und die Frage sei, ob man hier kurzfristige Veräußerungen oder eine langfristig tragfähige Entwicklung

¹⁸ LVZ-Artikel „Alte Messe: Pläne für Hornbach-Baumarkt gescheitert“ v. 28.12.2012.

anstrebe. Die SPD-Fraktion sei für den zweiten Weg. **Dazu gehöre, dass Flächenentwicklungen eben nicht allein auf finanzpolitischen Zielen aufbauen dürften, sondern auf strategischen Zielen.**

[...]

Dabei sei deutlich geworden, dass man bei einer solchen Clusterstruktur auch an die Infrastruktur denken müsse, beispielsweise ausreichend Parkplätze – man müsse bedenken, dass man hier einen Einzugsbereich von über 50 km habe –, Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten. Auch hierfür würden Flächen benötigt. **Er, Bär, habe aus den Gesprächen mitgenommen, dass von den Unternehmen vor Ort kein Baumarkt gewünscht werde. Deshalb wäre es nur ehrlich, wenn im zweiten Beschlusspunkt gesagt würde, dass man möglicherweise nicht darum herumkomme, auch das Eigenkapital der LEVG einzusetzen, und dass man, wie Stadtrat Grosser erläutert habe, eine längere Entwicklungszeit brauche. Der SPD-Fraktion gehe es darum, wirtschaftlich und stadtentwicklungspolitisch zu agieren und fachfremde Interessen, beispielsweise finanzpolitische Interessen, auch einmal hintenanzustellen.**¹⁹ [Hervorhebungen nicht im Original]

Mit Beschluss vom 19. April 2014 (Beschluss-Nr. RBV-2006/14) wurden sodann die Eigentümerziele der LEVG beschlossen, die eindeutig auf die Entwicklung des Forschungsstandortes ausgerichtet waren bzw. immer noch sind. Bestandteile dieser Eigentümerziele für die Weiterentwicklung des Areals sind auch das „Strategiepapier 2013 Alte Messe Leipzig“ und das städtebauliche Rahmenkonzept für das alte Messegelände.

Das Strategiepapier 2013 und das städtebauliche Rahmenkonzept fügen wir
als **Anlagenkonvolut E 5** in Kopie

anbei. In dem Strategiepapier heißt es unter anderem:

„Auf den noch zu vermarktenden Flächen der Alte Messe, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits bestehenden Forschungs- und Entwicklungsstandort der Life Sciences am Deutschen Platz befinden, soll diese Entwicklung fortgesetzt und ausreichend Flächen vorgehalten werden. Im restlichen Kernbereich der Alten Messe ist darauf zu achten, dass möglichst Nutzungen angesiedelt werden, die den Forschungs- und Entwicklungsstandort unterstützen.“²⁰

¹⁹ Niederschrift der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Leipzig vom Mittwoch, dem 19.03.2014, abrufbar über <https://eris.leipzig.de/eris/eris.nsf>.

²⁰ Strategiepapier 2013 Alte Messe Leipzig, S. 3.

Mit Blick auf die Weiterentwicklung des Forschungsstandorts beschloss die Ratsversammlung am 19. April 2014, dass neben den bereits vorgehaltenen 40.000 m² - abweichend vom Strategiepapier²¹ - auch weitere Erweiterungsflächen in der Größe von 60.000 m² bereit gestellt werden sollen. **Als Erweiterungsflächen wurde insbesondere das Areal um die Halle 17 vorgesehen.**²² Dies entsprach auch dem städtebaulichen Rahmenkonzept für die Alte Messe, aus dem sich ergibt, **dass der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Vorranggebiet für die Biocity liegt.**

In der Folge dieses Beschlusses wurde die Entwicklung der Alten Messe als Standort für Life Sciences weiter priorisiert. So sollte nach dem Beschluss der Ratsversammlung vom 17. November 2016 (Vorlage VI-A-03168-NF-02) für die Entwicklung des Clusters Gesundheit und Biotechnologie mehr Fläche als die bisher veranschlagten 100.000 m² reserviert werden. In der Folge wurden durch die LEVG aktive Verkaufsbemühungen nur im Bereich Life Sciences/Gesundheitswirtschaft unternommen.²³

Nachdem rund 22.000 m² für das Cluster vermarktet wurden, wurden die Eigentümerziele der LEVG mit Beschluss vom 31. Mai 2018 (Vorlage VI-DS-05407) weiter fortgeschrieben und beschlossen, die zur Beförderung des Life Sciences Clusters bereit zu stellenden Flächen um 10.000 qm zu erhöhen. Damit erfolgte auch die Umsetzung des Beschlusses vom 17. November 2017. Insgesamt sollten ab 2018 wieder 88.000 m² für Life Sciences reserviert werden. Damit wurde an der Entwicklung der Alten Messe als Ballungszentrum für Gesundheit und Biotechnologie weiter festgehalten.

Anhand der soeben skizzierten Historie zeigt sich, dass **die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarktes jeher in dem Spannungsverhältnis zwischen (bloßen) finanzpolitischen Erwägungen und der bedarfsgerechten, qualitativ-städtebaulichen Entwicklung des Areals als Gesundheits- und Biotechnologie-Cluster steht.** Es handelt sich bei dem Bau- und Gartenfachmarkt - zum einen - um eine Nutzung, die weder dem Gesundheits- und Biotechnologiesektor zuzurechnen ist, noch den Forschungs- und Entwicklungsstandort unterstützt und - zum anderen - **liegt der Baumarkt im Vorranggebiet der Biocity und widerspricht damit dem Strategiepapier Alte Messe 2013 und dem städtebaulichen Rahmenkonzept für das Alte Messegelände.** Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass durch die Ansiedlung des Fahrradmarktes *Stadler* (vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 421) ein beachtlicher Teil des Kernbereiches des Gesundheits- und Biotechnologie-Clusters für ein branchenfremdes Gewerbe in Anspruch genommen wurde. **Nach der geplanten strategischen und städtebaulichen Entwicklung der Alten Messe hätte es daher vielmehr eines Ausgleiches, der durch den vorhabenbezogenen**

²¹ Das Strategiepapier sah lediglich Erweiterungsflächen in einer Größe von ca. 40.000 m² vor.

²² Strategiepapier 2013 Alte Messe Leipzig, S. 8.

²³ Stand zur Umsetzung der Beschlüsse zur Vorlage Nr. VI-A-03168-NF-02 vom 9.11.2016.

Bebauungsplans Nr. 421 verbrauchten Fläche bedurft und nicht einer Veräußerung von weiteren kernbereichsnahen Flächen.

Der Verstoß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 gegen das städtebauliche Konzept kann somit auch nicht mit der Singularität des geplanten Vorhabens begründet werden. So wurde mit dem Fahrradmarkt *Stadler* bereits ein von dem Leitbild abweichendes großflächiges Gewerbe im Kernbereich des Life Science Clusters zugelassen. Begründet wurde diese „einzelbezogene“ Abweichung damit, dass dadurch die Halle 15 als Denkmal (in Gänze) erhalten bleibt und insoweit auch eine Ansiedlung im Kernbereich des Clusters möglich sei. Auf eine solche Argumentation kann man sich vorliegend jedoch nicht zurückziehen, da die denkmalgeschützten Gebäude im Wesentlichen beseitigt werden und nur ein Bruchteil der alten Bausubstanz erhalten bleibt, sodass denkmalschutzrechtliche Belange den Verstoß gegen das städtebauliche Rahmenkonzept der alten Messe nicht rechtfertigen.

Es ist demnach davon auszugehen, **dass die Stadt Leipzig, handelnd durch die LEVG, durch den Grundstücksverkauf und die gewählte Vertragsgestaltung ihre Planungshoheit und damit einhergehend eine qualitative und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Areals als Gesundheits- und Biotechnologie-Clusters aufgibt, damit kurzfristig ein entsprechender Verkaufserlös erzielt und dadurch der städtische Haushalt entlastet wird.** Damit erfährt das hiesige Planaufstellungsverfahren und die im Zuge dessen vorzunehmende Abwägung eine **massive Vorprägung** zugunsten der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **unter vorrangiger Beachtung finanzpolitischer und nicht städtebaulicher Erwägungen.**

Eine objektive Befassung mit den jeweiligen abwägungsrelevanten Belangen ist daher nicht angestrebt.

1.4 Naturschutzrechtliche Unterlagen

Im Zuge der hiesigen Auslegung wurden auch Unterlagen mit Bezug zu naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ausgelegt. So wurde im Rahmen des Entwurfs zur Begründung unter Kap. 7 der Umweltbericht in die Begründung integriert. Insbesondere ab 7.2.6 und 7.2.7 finden sich beispielsweise arten- und biotopbezogene Ausführungen. Zudem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt mit Datum vom 21. September 2017. Gegenstand der ausgelegten Unterlagen ist zudem ein Grünordnungsplan, der auf Grundlage eines grünordnerischen Fachbeitrags mit Datum vom 22. Februar 2019 erstellt worden ist.

Der besseren Übersichtlichkeit und Verständlichkeit halber wird auf deren Inhalt im Rahmen des jeweils zu behandelnden Aspekts unter II. noch vertieft einzugehen sein.

Es sei jedoch bereits hier hervorgehoben, **dass die Unterlagen nicht ausreichen.** Es sind diverse, bereits grundlegende Defizite erkennbar, die eine hinreichende Prüfung der sich ergebenden naturschutzrechtlichen Problemlagen nicht gewährleisten. Sie berücksichtigen zum Beispiel nicht, dass östlich des

07.08.2019
Seite 29

Vorhabenbereichs sich weitreichende Grünstrukturen anschließen, wie etwa für geschützte Arten entsprechende (nahrungs-) Habitats darstellen können und aufgrund ihrer Nähe zum hiesigen Planbereich eine entsprechende Bedeutung aufweisen können. Auch hierauf wird an gegebener Stelle der besseren Verständlichkeit halber im jeweiligen Kontext vertieft einzugehen sein.

Die Einwender haben das Büro FÖA Landschaftsplanung GmbH damit beauftragt, die fachliche Qualität und die Aussagekraft der ausliegenden Unterlagen – insbesondere die Kartierung des Büros HENSEN (Anhang A des Artenschutzfachbeitrages) sowie das Protokoll „Abstimmung artenschutzrechtlicher Ersatz- und Schutzmaßnahmen“ vom 25. September 2018 zu überprüfen. Die „Gutachterliche Stellungnahme zu den Fledermausuntersuchungen des Büros HENSEN auf dem Gelände der „Alte Messe“ in Leipzig“ vom 5. August 2019 ist

als Anlage E 6

dieser Einwendung beigelegt.

Die Erfassung von HENSEN wird in der Stellungnahme der FÖA sowohl im Hinblick auf die Methodik als auch bzgl. der Nachweise der Ergebnisse sowie im Hinblick auf die Bewertung erheblich kritisiert. So wird etwa Folgendes ausgeführt:

„Textlich nicht bewertet wird ein in der Fotodokumentation von HENSEN kommentierter und damit belegter Fraßplatz von Fledermäusen mit erkennbaren auf dem Boden liegenden, abgerissenen Falterflügeln. Derartige Hinweise gelten gemeinhin als sicheres Zeichen mindestens einer Ruhestätte einer streng geschützten Fledermausart. Diese Funktion wird im Weiteren negiert.“²⁴

Das Fazit fällt entsprechend sehr deutlich aus:

„Bioökologische resp. faunistische Untersuchungen orientieren sich hinsichtlich der Erfassungsmethoden, Erfassungsintensität und der Ergebnisdokumentation in der Regel an erprobten Standards- und Regelwerken, um die gute fachliche Praxis sicherzustellen und das jeweilige Genehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren eines Vorhabens nicht in Gefahr und in Verzug zu bringen.

Eine regelhafte Untersuchung und Dokumentation hätte man auch für die Fledermauskartierungen zum Genehmigungsverfahren für den B-Plan „Alte Messe“ erwarten dürfen, zumal das Büro HENSEN nach eigenen Darstellungen auf der Internet-Seite <https://www.hensen-naturschutz.de/> (Aufruf 02.08.19) über langjährige Erfahrungen in dieser Thematik verfügt.

Die Darstellungen im Artenschutzfachbeitrag lassen aber jeglichen Bezug zu fachlich anerkannten Standards vermissen und sind zudem intransparent und unzureichend hinsichtlich der Untersuchungsmethoden

²⁴ Gutachterliche Stellungnahme des Büros FÖA, als Anlage E 6 anbei, Seite 5 oben.

07.08.2019
Seite 30

und –intensität. Damit muss das Ergebnis zu Recht in Zweifel gezogen werden. Es bleibt abschließend festzustellen, dass die Untersuchungsmethoden und damit auch die Datenbasis bei Weitem nicht ausreicht, um fachlich verlässliche und rechtssichere Aussage zur Funktion der Alte Messe für Fledermäuse treffen zu können. Es muss bezweifelt werden, dass die vorliegenden Ergebnisse selbst bei einer weiteren Datenaufbereitung diesen Anforderungen standhält. **Eine Wiederholung der Fledermauskartierung erscheint mehr als angeraten.** [Hervorhebungen nicht im Original]²⁵

Die Stellungnahme des Büros FÖA machen wir vollumfänglich zum Gegenstand der hiesigen Einwendung. Es sei bereits hier darauf hingewiesen, dass diese die noch im Rahmen der rechtlichen Würdigung im Zusammenhang mit der Bewertung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der Kartierung des Büros HENSEN erfolgenden Ausführungen bestätigen.

1.5 Schalltechnische Unterlagen

Ebenso wie die naturschutzrechtlichen Untersuchungen sowie das Gutachten der CIMA leidet auch die Schalltechnische Untersuchung der Firma Goritzka Akustik vom 9. Mai 2019 – die den Planunterlagen beigegeben war – an erheblichen Mängeln. An dieser Stelle sei hierzu insbesondere auf Folgendes hinzuweisen:

Als Berechnungsverfahren wird zunächst auf Seite 7 die DIN ISO 9613 Teil 2 genannt. Mangels frequenzabhängiger Emissionsdaten rechnet der Gutachter mit Einzahlangaben und der Mittenfrequenz von 500 Hz. Wie er letztlich die Dämpfung durch Bodeneffekte berücksichtigt, bleibt unklar, da weder eine Berechnungsformel noch eine detaillierte Dokumentation der Berechnung für maßgebliche Immissionsorte vorliegt.

Es ist zudem nicht nachvollziehbar, wie die Gutachter auf Seite 11 des Gutachtens auf die Anzahl der „Gesamtfahrzeuge“ für den An- und Ablieferungsverkehr in Höhe von 37 LKWs kommen. Mit Blick auf vergleichbare Sachverhalte ist mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen für den Anlieferungsverkehr bei einem derart großen Fachmarkt auszugehen. Es wird ausdrücklich behauptet, dass weit mehr als 37 LKW täglich den Markt beliefern beziehungsweise den Müll und Weiteres abfahren.

Es wird in diesem Zusammenhang auch nicht näher erläutert, welche Emissionsansätze konkret berücksichtigt worden sind. Auf Seite 10 ist lediglich angegeben, dass beim Emissionsansatz zur Berechnung der Geräuschimmissionen durch die Betriebsgeräusche der LKW von Mittelwerten ausgegangen worden ist. Dadurch wird jedoch letztlich nicht „auf der sicheren Seite“ gerechnet. Aufgabe des Gutachters wäre es gewesen, die „worst-case-Situation“ zu bestimmen, was unterblieben ist. Es muss erheblich bezweifelt werden, ob die auf Seite 12 angegebenen Schalleistungspegel tatsächlich so zutreffend sind. Nach uns vorliegenden Informationen wird etwa bei der Betriebsbremse der LKW regelmäßig ein Wert von L_{WA110} dB(A) in die Berechnung eingestellt.

²⁵ Gutachterliche Stellungnahme des Büros FÖA, als Anlage E 6 anbei, Seite 6.

07.08.2019
Seite 31

Es wird im Gutachten angenommen, dass – zum einen - die LKW während der Anlieferungszeit abzustellen sind und – zum anderen - dass die Motoren der LKW lediglich eine Minute während dieser Zeit betrieben werden. Auch dies entspricht nicht einer „worst-case-Betrachtung“.

Insbesondere die angenommenen fünf LKW im Tageszeitraum > 7,5 t für den „Drive-In“ sind nicht im Ansatz nachvollziehbar. Es ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl dieser angenommenen LKW den „Drive-In“ anfahren werden.

Vorliegend wird der Kundenparkplatz mit 422 Stellplätzen geplant. Im Gutachten wird mit 4.120 Fahrten/Bewegungen (Zu- und Abfahrt sind jeweils eine Bewegung oder Fahrt) gerechnet. Diese Zahl ist äußerst gering. Diese Verkehrsmenge übernimmt der Schallgutachter aus dem Verkehrsgutachten der IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme. Bezogen auf eine 16-Stunden Tageszeit sind das nur 0,61 Bewegungen je Stellplatz und Stunde. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens können jedoch nicht überprüft werden, da die im Verkehrsgutachten in Bezug genommenen Anlagen nicht zur Verfügung gestellt worden sind. Ohne die 27 Einzelanlagen ist das Ergebnis des Verkehrsgutachtens nicht nachvollziehbar und auch nicht überprüfbar. Das Gutachten ist so wie es ausgelegt hat unverständlich (dazu unter 2.1.).

In der – auch im Schallgutachten angeführten - Parkplatzlärmstudie werden für Baumärkte 0,04 Bewegungen je qm Nettoverkaufsfläche und Stunde genannt. Bei den angegebenen 15.000 qm Verkaufsfläche wären das – bezogen auf eine Betriebszeit von 7.00 bis 20.00 Uhr (13 Stunden) - 7.800 Bewegungen. Hinzu kämen noch die Fahrten der Beschäftigten und der Lieferungsfahrzeuge. Wie der Verkehrsgutachter auf nur 4.120 Fahrten/pro Tag kommt, ist nicht im Ansatz nachvollziehbar, weil auch entsprechende Anlagen fehlen. Die Angaben auf Seite 11 des Verkehrsgutachtens sind auch in sich widersprüchlich und nicht nachvollziehbar.

Nicht im Ansatz berücksichtigt sind die haustechnischen Anlagen auf und an den Gebäuden. Entsprechende Ausführungspläne haben offensichtlich dem Gutachter nicht vorgelegen. Da gerade die haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Kühlaggregate und sonstigen Aggregate) zu den Hauptlärmquellen eines solchen Baumarktes gehören und diese bisher schlicht nicht berücksichtigt worden sind, ist auch das Gutachten nicht hinreichend aussagekräftig.

Im gesamten Gutachten fehlt auch eine Bewertung der bei dem Betrieb haustechnischer Anlagen regelmäßig auftretenden tieffrequenten Schallimmissionen. Diese Sonderprüfung nach 7.3 der TA Lärm i.V.m. der DIN 45680 ist nicht vorgenommen worden. Gerade in dem Frequenzspektrum unter 90 Hertz treten regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen der Rechts- und Interessensphären der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen auf.²⁶

Vornehend ist hier insbesondere Rücksicht zu nehmen auf die schutzwürdigen Nutzungen der Messehalle 14. Hier wird nicht nur eine Schule (August-Hermann-Francke Grundschule) betrieben, sondern in dieser Halle befindet sich auch eine kirchliche Nutzung („Pavillon der Hoffnung“), ein Indoor-Kinderspielplatz

²⁶ Dazu Müller-Wiesenhaken/Kubicek, „Tieffrequenter Schall als zu bewältigender Konflikt [...]“, ZfRR 2011, 217 ff

(PlayTogether), das Jona-Familienzentrum, eine Musik- und Kreativschule, das Kulturwerk M14, eine Pension sowie eine Wohnung. Die DIN 45860 differenziert auch nicht danach, in welchem Gebiet letztlich die schutzwürdige Nutzung angesiedelt ist. Entscheidend ist, dass es schutzwürdige Räume gibt, was vorliegend unstreitig bleiben wird.

Nicht glaubwürdig ist auch die Annahme, dass im Nachtzeitraum – also vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr – keinerlei Anlieferungen mehr stattfinden.

Schließlich ist bisher nicht im Ansatz sichergestellt, dass die seitens der Gutachter erwähnten Anforderungen zur Realisierung des Vorhabens (Seite 24) auch tatsächlich bei dem Betreib eingehalten werden können. Eingang in die textlichen Festsetzungen oder den Durchführungsvertrag haben sie jedenfalls offensichtlich noch nicht gefunden.

1.6 Verstoß gegen das Trennungsgebot, § 50 BImSchG

Es findet sich in allen Planunterlagen nicht ein Hinweis auf die unmittelbare Nähe des geplanten Baumarktes mit den entsprechenden Anlieferungsbereichen zu den unmittelbar benachbarten schutzwürdigen Nutzungen der Messehalle 14 sowie den hierdurch hervorgerufenen Konflikten. In dieser Messehalle befinden sich eine Pension, der „Pavillon der Hoffnung“, ein Indoor-Spielplatz (PlayTogether), das Jona-Familienzentrum, eine Musik- und Kreativschule, das Kulturwerk M14, eine Wohnung und die August-Hermann-Francke Grundschule. Aufgrund des über die Puschstraße verlaufenden Schulweges wurde dieser erst vor kurzem als 30iger-Zone eingerichtet. Durch den erheblichen An- und Abfahrtsverkehr ist mit Gefährdungen der Schüler auf dem Schulweg zu rechnen.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG – der vorsieht, dass unverträgliche Nutzungen schlicht räumlich auseinanderzuhalten sind – wird hier nicht im Ansatz beachtet. Es ist nicht hinreichend dargelegt, wie etwaigen Gefährdungen und Beeinträchtigungen der Schüler auf ihrem Schulweg begegnet werden kann. Auch bzgl. dieses Gesichtspunktes gibt es erheblichen Erläuterungsbedarf.

2. RECHTLICHE WÜRDIGUNG

Der Bebauungsplanentwurf leidet an einem formellen Auslegungsmangel (siehe 2.1) und die Auslegung ist erneut vorzunehmen.

Der Bebauungsplanentwurf kann zudem auf der Basis der ausliegenden Unterlagen keinesfalls rechtmäßig beschlossen werden. Er würde auf dieser Basis bereits gegen Ziele der Raumordnung und damit gegen § 1 IV BauGB verstoßen (sogleich unter 2.2), zudem wäre er nicht erforderlich (nachstehend 2.3). Ein entsprechender Beschluss wäre auch massiv abwägungsfehlerbehaftet (2.4).

Deshalb ist das Planverfahren abzubrechen und entweder gänzlich einzustellen oder es ist auf der Basis zahlreicher ergänzender Untersuchungen eine erneute Planung mit einem erheblich verkleinerten Markt einzuleiten.

07.08.2019
Seite 33

2.1 Formeller Auslegungsmangel

Die für das Vorhaben Nr. 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ ausgelegten Unterlagen sind unvollständig und erfüllen damit nicht die bezweckte Informationsfunktion.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auszulegen.²⁷ Zweck der Auslegungspflicht ist die Verbesserung der Informationsmöglichkeiten der Bürger und die Transparenz der Planung.²⁸

Der Begriff der "umweltbezogenen Stellungnahme" in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist dabei richtlinienkonform weit auszulegen und erfasst grundsätzlich auch Gutachten, die eine Gemeinde im Zuge ihrer Bauleitplanung eingeholt hat.²⁹

Vorliegend wird diese Anforderung nicht erfüllt, da die vom Verkehrsgutachten in Bezug genommenen Anlagen nicht zur Verfügung gestellt werden. Ohne die fehlenden 27 Einzelanlagen ist das Ergebnis des Verkehrsgutachtens nicht überprüfbar. Das Gutachten bleibt ohne die in Bezug genommenen Datengrundlagen und weiteren Anhänge auch unverständlich. Insbesondere können die Datengrundlagen nicht geprüft werden. Auch bleibt offen, ob der Behörde die Anlagen vorliegen oder nicht.

Darüber hinaus sind zahlreiche der den Planunterlagen beigelegten Gutachten aus angeblichen „datenschutzrechtlichen Gründen“ um bestimmte, inhaltlich unklare Angaben bereinigt (so bspw. Seite 1 und 2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und Seite 1 und 2 der Schalltechnischen Untersuchung). Hierbei fehlt es an der Angabe einer Grundlage für die konkrete Streichung. Es ist nicht ersichtlich, wer die Streichung vorgenommen hat. Es bleibt offen, ob die gestrichene Passage der Behörde selbst vorliegt oder ob beispielsweise bereits der Vorhabenträger die beigebrachten Unterlagen um die entsprechenden Passagen bereinigen ließ.

Dem Ziel der Information der Öffentlichkeit dienen die unvollständigen Unterlagen somit nicht. Dieser **Auslegungsmangel** wird daher hiermit **gerügt**. Die Planunterlagen sind erneut in vollständiger Form auszulegen.

2.2 Verstoß gegen Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Unter 1. 1. ist im Einzelnen dargestellt, dass der Bebauungsplanentwurf insbesondere im Hinblick auf die zentrenrelevanten Nebensortimente erheblich gegen das Integrationsgebot des Ziels 2.3.2.3 des LEP 2013 verstößt. Des Weiteren verstößt er gegen das Beeinträchtigungsverbot, da der Betrieb des Hornbach-Baumarktes zu massiven Verdrängungswirkungen, insbesondere innerhalb der *Stadt Markkleeberg (Dehner Gartenfachmarkt an der Hauptstraße, Toom-Baumarkt an der Städtelner Straße und Globus-Baumarkt an der Nordstraße)* führen würde.

²⁷ OVG NRW, Urt. v. 18.1.2019 – 7 D 49/17.NE –, Rdnr. 24.

²⁸ OVG Sachsen, Urt. v. 9.3.2012 – 1 C 13/10 –, Rdnr. 46.

²⁹ OVG Sachsen, Urt. v. 9.3.2012 – 1 C 13/10 –, Rdnr. 48.

07.08.2019
Seite 34

Damit würde die *Stadt Marktleeburg* ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht werden können. Hierin liegt zugleich ein Verstoß gegen das kommunale Abstimmungsgebot und § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

2.3 Fehlende Erforderlichkeit des B-Plans, § 1 Abs. 3 BauGB

2.3.1 Rechtsrahmen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (sachlicher und räumlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist es grundsätzlich Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeptionen und städtebaulichen Ziele sie sich setzt. Sie ist ermächtigt, eine Städtepolitik entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben.³⁰

Die Gemeinde ist allerdings nicht völlig frei bei der Festlegung ihrer städtebaulichen Ordnung. Sie darf nur dann planen, wenn es dafür vernünftige ordnungsrechtliche Gründe gibt. Die zur Rechtfertigung eines Bebauungsplanes erforderlichen Allgemeinwohlbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen die Befugnisse, Interessen und Rechte benachbarter Eigentümer oder anderen einschränken.³¹ § 1 Abs. 3 BauGB ist beispielsweise verletzt, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Wesentlichen nur dazu dient, eine - von einem Konzept abweichende - Fehlentwicklung im Interesse der betroffenen Bauherren zu legalisieren. Des Weiteren verstößt eine Planung gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn die ihr zu Grunde liegenden Ziele mit bestehenden Konzepten der planenden Gemeinde im Widerspruch stehen.

Mit § 1 Abs. 3 BauGB ist es insbesondere nicht vereinbar, wenn die Ordnungsvorstellung je nach Situation geändert bzw. Planungen umgesetzt werden, die von den festgelegten Konzeptionen abweichen.

Daraus folgt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nur dann erforderlich ist, wenn mit diesem städtebauliche Ziele verfolgt werden. An der Erforderlichkeit fehlt es indes, wenn mit dem Bebauungsplan keine mit der baulichen Nutzung des Bodens zusammenhängenden Zwecke, mithin städtebaufremde Ziele verfolgt werden.³² In diesen Fällen ist der Bebauungsplan unwirksam.

2.3.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

Vorliegend werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 431 städtebaufremde Zwecke verfolgt. Wie bereits ausgeführt wird, **erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 zur Erzielung des entsprechenden Verkaufserlöses**. So wurde im

³⁰ *Krautzberger*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar*, 8. Auflage (2002), § 1 Rdnr. 26.

³¹ *Gaentzsch*, in: *Berliner Kommentar zum BauGB*, 3. Auflage (2003), § 1 Rdnr. 17.

³² *NdsOVG*, Urt. v. 30.7.2015 – 12 KN 265/13 –, Rdnr. 31 (zitiert nach *juris*); *Schrödter/Wahlhäuser*, in: *Schrödter, BauGB-Kommentar*, 8. Aufl. (2019), § 1, Rdnr. 44.

07.08.2019
Seite 35

Rahmen der Fassung des Aufstellungsbeschlusses angeführt, dass sich bei der Ablehnung der Vorlage in erster Linie Probleme für den Grundstückseigentümer, die LEVG Leipziger Entwicklungs- u. Vermarktungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks - KG ergäben, da sie **keinen Verkaufserlös erzielen würde. Damit wurde der Aufstellungsbeschluss nicht etwa mit städtebaulichen Erwägungen begründet, sondern mit rein wirtschaftlichen Erwägungen zugunsten der LEVG.** Da die Stadt Leipzig sowohl personell als auch wirtschaftlich untrennbar mit der LEVG verbunden ist und für diese auch als Bürgin fungiert, verwundert es nicht, dass die Stadt Leipzig ein reges Interesse an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 hat, da durch die Verkaufserlöse auch die Kredite der LEVG getilgt werden, für die die Stadt eine Bürgschaft übernommen hat. **Eine städtebauliche Planrechtfertigung lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.** Im Gegenteil: mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 431 verstößt die Stadt vielmehr gegen ihr Strategiepapier 2013 und das städtebaulichen Rahmenkonzept für das Alte Messegelände, **nach denen das Areal als Life Sciences Cluster ausgebaut werden soll.**

Mit Blick auf das städtebauliche Rahmenkonzept für das Alte Messegelände und die bereits durch die Zulassung des Fahrradmarktes *Stadler* eingeleitete konträre Entwicklung, hätte es vielmehr eine umfassende Bauleitplanung für das gesamte Areal – auf der Basis der bestehenden Konzepte und Ziele - bedurft.

Die fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplanes folgt auch daraus, dass ein von der *CIMA* ermittelter Bedarf für diesen Bauproduktmarkt schlicht nicht besteht. Die *CIMA* berücksichtigt ein viel zu geringes Einzugsgebiet und kommt deshalb zu dem massiv fehlerbehafteten Ergebnis, dass der Indexwert deutlich unter dem sächsischen Durchschnitt liegen würde und dass letztlich ca. zwei Drittel des Kaukraftpotentials aus dem Untersuchungsraum abfließen würde. Nahezu das Gegenteil ist der Fall! Die *BBE* Handelsberatung hat nachgewiesen, dass der Umsatz überwiegend aus Verdrängungseffekten resultieren würde und dass der Bedarf bereits heute nahezu gedeckt ist. **Für einen 15.000 qm großen Bau- und Gartenfachmarkt gibt es jedenfalls keinen Bedarf.**

Bereits aus diesem Grunde ist das Planverfahren einzustellen.

2.4 Faktische Umgehung des Ausschlusses eines Anspruchs auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch. Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Trifft die Gemeinde gleichwohl eine solche Absprache, ist diese gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 134 BGB unwirksam. Mit der Vereinbarung, dass der Kaufpreis für das Grundstück erst nach der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen soll, verstößt die *LEVG*, respektive die *Stadt Leipzig*, gegen diese Grundsätze aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Es wird hierbei zunächst nicht verkannt, dass es sich bei der *LEVG* rechtlich betrachtet zunächst um eine eigenständige juristische Person handelt. Daher ist die *LEVG* zwar zunächst von der *Stadt Leipzig* als planaufstellende Gemeinde zu unterscheiden, jedoch ist die stadteigene *LEVG* sowohl wirtschaftlich als auch personell untrennbar mit der *Stadt Leipzig* verbunden, sodass die Interessen der *LEVG* mit denen der Stadt identisch sind. Dies zeigt sich allein schon darin, dass die negative Bilanz der *LEVG* durch den städtischen Haushalt ausgeglichen werden muss. Es ist daher ohne weiteres sachgerecht, die *Stadt Leipzig* und die *LEVG* insoweit als eine Einheit zu betrachten und keine künstlich-formalistische Trennung vorzunehmen. Der Abschluss des Grundstückskaufvertrages und die Verpflichtung der Baurechtsschaffung vor Kaufpreiszahlung, haben daher **auch maßgeblichen Einfluss auf die Aufstellung des Bebauungsplans, insbesondere die Abwägung**, auch wenn diese Verfahrensschritte nicht durch die *LEVG* durchgeführt werden.

Durch die **Kopplung der Kaufpreiszahlung mit der Baurechtsschaffung** verpflichtet sich die *Stadt Leipzig* faktisch – zumindest im Rahmen von Nebenpflichten des Kaufvertrages – zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431. Wir kennen den Kaufvertrag nicht. Selbst wenn es so ist, dass sich die *Stadt Leipzig* nicht ausdrücklich zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in diesem Vertrag verpflichtet, so ist jedoch folgende Vertragsgestaltung anzunehmen: Mit der vertraglichen Vereinbarung, dass der Kaufpreis für das Vorhabengrundstück erst im Falle der Baurechtsschaffung gezahlt werden soll, wird ein faktischer Anspruch des Vorhabenträgers auf Bauleitplanung geschaffen bzw. eine von der Stadt zu erfüllende Nebenpflicht (neben der Übereignung des Grundstückes als Hauptpflicht) begründet. Die vertragliche Verpflichtung der *Stadt Leipzig* bzw. der Tochtergesellschaft *LEVG* ist also nicht nur auf die Übereignung des Grundstückes beschränkt, sondern auch auf die Baurechtsschaffung – hier in Gestalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – ausgeweitet worden. Der Vorhabenträger hat nämlich einen einklagbaren Anspruch auf Übereignung des Grundstückes aus dem Grundstückskaufvertrag, § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Notar wird die Eintragung in das Grundbuch, die für den Eigentumsübergang zwingend erforderlich ist, jedoch regelmäßig erst dann beantragen, wenn der Kaufpreis gezahlt wurde. **Dies setzt aber wiederum voraus, dass durch die Stadt Leipzig das entsprechende Baurecht geschaffen wurde.**

Geht man also von der Wirksamkeit dieser Vertragsgestaltung aus, folgt daraus, dass der Vorhabenträger die *LEVG*, respektive die *Stadt Leipzig*, im Rahmen der (gerichtlichen) Durchsetzung seines Anspruchs auf Übereignung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwingen kann, da die Baurechtsschaffung und die damit verbundene Kaufpreiszahlung für die Eintragung der Eigentumsübertragung in das Grundbuch und damit für die Erfüllung der eigenen Vertragspflicht der *LEVG* notwendig sind. Die *LEVG* verliert ihre Einrede nach § 320 BGB und die *Stadt Leipzig* ist mit Blick auf die Baurechtsschaffung vorleistungspflichtig. Damit wird dem Vorhabenträger rein faktisch ein einklagbarer Anspruch auf Bauleitplanung eingeräumt.

Da dies eklatant gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verstößt, ist diese Vereinbarung unwirksam. Würde die *Stadt Leipzig* gleichwohl den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan aufstellen, würde dieser Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „infizieren“ und dieser wäre unwirksam.³³ Zudem würde mit der Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrages auch die Rechtsgrund für etwaige Anwartschaften oder eine Vormerkung für das Vorhabengrundstück wegfallen, die jedoch mit Blick auf die Erfüllung des Durchführungsvertrages in der Regel auf Seiten des Vorhabenträgers gegeben sein müssen.

2.5 Hilfsweise: Durchschlagen der Verfolgung der finanziellen Interessen auf den Abwägungsvorgang

2.5.1 Rechtsmaßstab

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verlangt zunächst die **vollständige** Ermittlung und Feststellung des abwägungserheblichen Materials, **wobei sämtliche öffentliche und private Belange abzuwägen sind**.³⁴ Der Planungsträger hat dementsprechend, damit eine sachgerechte und rechtsfehlerfreie Abwägung erfolgen kann, all diejenigen Belange zu ermitteln und zu bewerten, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind, so dass es maßgeblich auf das verfolgte Planungsziel ankommt.³⁵ Die Gemeinde muss dabei auch zukünftige Entwicklungen, soweit diese prognostizierbar sind, in ihre Überlegungen einbeziehen und darf sich nicht darauf beschränken, nur die im Zeitpunkt ihrer Entscheidung über den Bebauungsplan gegebenen Verhältnisse zu betrachten.³⁶ Das **Abwägungsgebot** ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.³⁷

In die Abwägung sind dabei nur öffentliche und private Belange einzustellen, die einen **städtebaulich relevanten Bezug** haben.³⁸ Einen städtebaulich relevanten Bezug kann dabei grundsätzlich jeder Umstand haben, soweit er die Bodennutzung betrifft oder sich auf diese auswirkt.³⁹ Daraus folgt auch, dass die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich erforderlich sein müssen.

³³ Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB-Kommentar, 8. Auflage (2019), § 1, Rdnr. 58.

³⁴ Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar, 13. Auflage (2016), § 1, Rdnr. 96, 101.

³⁵ Dirnberger, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB-Kommentar, 2009, § 1, Rdnr. 142.

³⁶ Rieger, in: Schrödter, BauGB-Kommentar, 9. Auflage (2019), § 1, Rdnr. 595.

³⁷ OVG NRW, Urt. v. 18.5.2010 - 10 D 92/08.NE -, Rdnr. 38 (zitiert nach juris).

³⁸ BVerwG, Urt. v. 24.9.1998 - 4 CN 2/98 - Rdnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 6.12.2011 - 4 BN 20/11 -, Rdnr. 5 (zitiert nach juris).

³⁹ BVerwG, Beschl. v. 6.12.2011 - 4 BN 20/11 -, Rdnr. 5 (zitiert nach juris); Rieger, in: Schrödter, BauGB-Kommentar, 9. Auflage (2019), § 1, Rdnr. 573.

Die Abwägung soll dabei grundsätzlich **ungebunden und umfassend sein**.⁴⁰ Dabei wird nicht verkannt, dass dem Planverfahren, insbesondere bei umfangreichen Planungen, grundsätzlich Besprechungen, Abstimmungen oder Verträge vorgelagert sein können. Jedoch ist dabei stets zu beachten, dass die Anforderungen an das Abwägungsgebot eingehalten werden und die vorbereitenden Maßnahmen nicht zu einer unsachgemäßen Behandlung der Abwägungsbelange führen und dadurch der Abwägungsvorgang beeinträchtigt wird.⁴¹ Der Charakter einer ungebundenen und umfassenden, mithin offenen Abwägung darf daher durch die Vorverlagerung von Abstimmungen zwischen der planenden Gemeinde und dem Vorhabenträger nicht verloren gehen.

2.5.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 431 aus anderen städtebaulichen Gründe erforderlich wäre - was wie gezeigt nicht der Fall ist -, würde die Verfolgung (bloßer) finanzieller Interessen im Rahmen der Veräußerung des Vorhabengrundstücks auch auf den Abwägungsvorgang im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 durchschlagen. Dies ergibt sich allein schon aus dem soeben beschriebenen Verstoß gegen § 1 III 2 BauGB, da eine unzulässige Vorabbindung vorliegt. Aber selbst wenn man - hier nur zu Darstellungszwecken - davon ausgehen würde, dass die konkrete kautelarische Gestaltung nicht gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB verstoßen würde, ergäbe sich aus der Verknüpfung der Kaufpreiszahlung mit der Baurechtsschaffung und der damit verfolgten finanzpolitischen Zielen, die Fehlerhaftigkeit der Abwägung. Dazu wie folgt:

Den unter Punkt a) skizzierten Anforderungen an eine fehlerfreie Abwägung wird das bisherige Aufstellungsverfahren **nicht im Ansatz gerecht**. Einer ergebnisoffenen Abwägung steht es nämlich von vornherein entgegen, wenn mit der Verwirklichung des Plans im Wesentlichen die finanziellen Interessen einer Tochtergesellschaft der Gemeinde - hier der LEVG - verfolgt werden und die spätere Abwägung bereits durch die **vorbereitende Vertragsgestaltung eine massive Vorprägung zugunsten der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfährt**. Mit der Zurückhaltung des Kaufpreises kann der Vorhabenträger den bereits durch das konkrete Vorhaben festgelegten Planinhalt faktisch (mittelbar) erzwingen bzw. es besteht ein erheblicher finanzieller Anreiz der *Stadt Leipzig*, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch „durchzudrücken“. Aufgrund dieser Interessenlage ist eine nach der gesetzgeberischen Vorstellung ungebundene, unbefangene Abwägung von vornherein nicht möglich, **da aufgrund der vertraglichen Zusage das Ergebnis der Abwägung faktisch vorbestimmt ist**. So geht aus den Vorlagen VI-DS-03088 und VI-A-03168-VSP-01 eindeutig hervor, dass bei einem Scheitern des

⁴⁰ NdsOVG, Urt. v. 22.4.2015 – 1 KN 126/13 – Rdnr. 22 (zitiert nach juris).

⁴¹ Vgl. *Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, 117. Lfg. (Stand: Mai 2015), § 1, Rdnr. 211.

Aufstellungsverfahren, die finanziell „angeschlagene“ *LEVG* durch Mittel aus dem städtischen Haushalt unterstützt werden müsste. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aufgrund der an die Baurechtsschaffung geknüpften Kaufpreiszahlung **daher nicht aus städtebaulichen, sondern schlichtweg aus finanzpolitischen Gründen geboten.**

Die Vertragsgestaltung des Grundstückkaufvertrages führt in der Folge zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Abwägungsvorgangs, da die Abwägung unzulässigerweise durch haushälterische Erwägungen „verwässert“ wird, obwohl nach § 1 III 1, VI-BauGB allein städtebauliche Belange für die Abwägung von Bedeutung sein sollen. Die insoweit maßgeblichen städtebaulichen Belange (artenschutzrechtliche Aspekte, bestehende Wettbewerbssituation und Verträglichkeitsanalyse, Denkmalschutz, usw., die eigenen Konzepte der Stadt) sprechen jedoch eindeutig gegen die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 (im Einzelnen dazu sogleich).

Es daher festzuhalten, dass sich bereits die vorverlagerte kautelarische Gestaltung des Grundstückkaufvertrages zwischen der stadteigenen *LEVG* und dem Vorhabenträger auf den eigentlichen Abwägungsvorgang im Rahmen der Planaufstellung auswirken wird und die Verknüpfung von Kaufpreiszahlung und Baurechtsschaffung zu einer **unzulässigen Verkürzung der gebotenen Abwägung und somit zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen wird.**

2.6 Zu erwartender Abwägungsverstoß wegen mangelhafter Ermittlung der Verdrängungswirkungen zulasten der bestehenden Bestandsstandorte in der Stadt und in den umliegenden Städten, insbesondere der Stadt Marktleberg

Gegen die unter 2.5.1 dargestellten Grundsätze wird vorliegend massiv verstoßen. Mit Blick auf die unter 1.3. getroffenen Feststellungen, wird seitens der *Stadt Leipzig* eine ergebnisoffene Abwägung, die sich *allein* an städtebaulichen Gesichtspunkten orientiert, nicht mehr vorgenommen werden können.

Aus diesem Grunde musste die *CIMA* auch letztlich das ausliegende Gefälligkeitsgutachten erstellen. Es ist nicht nur inhaltlich unrichtig, sondern auch methodisch äußerst fehlerbehaftet, wie im Einzelnen unter 1. 2. dargelegt wurde. Ein Bedarf für den geplanten Baumarkt besteht nicht, dies hat die *BBE Handelsberatung* in ihrer Marktanalyse vom April 2019 (Anlage E 3) belegt.

Der angestrebte Umsatz von ca. 25 Mio. Euro pro Jahr würde sich zu großen Teilen aus Verdrängungs- und Umverteilungseffekten ergeben.

2.7 Fehlerhafte Bewertung der naturschutzrechtlichen Gesichtspunkte

Die ausgelegten Entwürfe stoßen auch mit Blick auf naturschutzrechtliche Gesichtspunkte auf **erhebliche rechtliche Bedenken.** Dies trifft insbesondere auf die Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte zu.

07.08.2019
Seite 40

2.7.1 Artenschutz

Die Behandlung artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte ist **ungenügend**. Wir gehen indes davon aus, dass eine Realisierung entsprechender Anlagen an artenschutzrechtlichen Problemen scheitern würde, weswegen letztlich die Planung auch insoweit **nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB** ist.

Bevor wir dies am konkreten Fall aufzeigen (hierzu bb)), soll zunächst der anzulegende Rechtsmaßstab (dazu aa)) rekapituliert werden.

2.7.1.1 Rechtsmaßstab

§ 44 I BNatSchG sieht diverse, ubiquitär geltende Verbote vor (Zugriffsverbote). So ist es gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist ferner verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine erhebliche Störung vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG schützt indes die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten. Demnach ist es verboten, diese aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Nicht zuletzt sieht § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG vor, dass es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Insbesondere das Verbot der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten, das Verbot der Störung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sowie das Zerstörungsverbot hinsichtlich deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind im Zuge der Beurteilung eines zu realisierenden Vorhabens von immanenter Bedeutung. Der Artenschutz gilt nämlich umfassend und **ubiquitär**.⁴²

Eine Realisierung des individuenbezogenen Tötungsverbots ist nach der zwischenzeitlich gefestigten Rechtsprechung erst dann ausgeschlossen, wenn sich das Risiko des Eintritts einer Tötung der Exemplare von geschützten Arten **nicht in signifikanter**

⁴² Vgl. nur BVerwG, Urt. v. 6.11.2012 – 9 A 17/11 –, Rdnr. 80 (zitiert nach juris).

07.08.2019
Seite 41

Weise erhöht.⁴³ Das Tötungsverbot ist demnach erst dann nicht erfüllt, wenn die betriebsbedingte Gefahr von Kollisionen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen - die mit einer entsprechenden Anlage immer verbunden ist - **innerhalb des Risikobereichs verbleibt, dem einzelne Exemplare der jeweiligen Art im Rahmen des allgemeinen Naturgeschehens stets ausgesetzt sind.**⁴⁴ Diese ursprünglich auf die Zulassung von Straßenverkehrsprojekten bezogene Rechtsprechung hat das Gericht auch auf Maßnahmen zur (baulichen) Errichtung eines Vorhabens erweitert.⁴⁵

Dieser Maßstab wurde zwischenzeitlich auch im BNatSchG, dort § 44 Abs. 5 BNatSchG, aufgegriffen:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer

⁴³ Vgl. nur BVerwG, Urt. v. 9.7.2008 – 9 A 14/07 –, Rdnr. 91; Urt. v. 12.3.2008 – 9 A 3/06 –, Rdnr. 219; Urt. v. 9.6.2010 – 9 A 20/08 –, Rdnr. 45; Urt. v. 8.1.2014 – 9 A 4/13 –, Rdnr. 99; Urt. v. 6.4.2017 – 4 A 16/16 –, Rdnr. 73 (jeweils zitiert nach juris).

⁴⁴ BVerfG, Beschl. v. 23.10.2018 – 1 BvR 2523/13 –, – 1 BvR 595/14 –, Rdnr. 32; BVerwG, Urt. v. 8.1.2014 – 9 A 4/13 –, Rdnr. 99; Urt. v. 28.4.2016 – 9 A 9/15 –, Rdnr. 141 (zitiert nach juris).

⁴⁵ BVerwG, Urt. v. 8.1.2014 – 9 A 4/13 –, Rdnr. 99 (zitiert nach juris).

erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Es wird nicht verkannt, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplans freilich keine Handlung vorliegt, die unmittelbar die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen würde. Eine Realisierung der Verbote kann erst durch die eigentliche Umsetzung der durch die Planung ermöglichten Vorhaben bzw. deren Betrieb erfolgen. Dennoch sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG selbstverständlich auch im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten und zu prüfen. Diese dürfen nämlich nicht der späteren Umsetzung der Planung entgegenstehen und eine Realisierung derselben ausschließen. Eine Planung, die aufgrund artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht umgesetzt werden *kann*, kann ihrer Aufgabe der Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke von vornherein nicht erfüllen und ist damit **nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB**.⁴⁶ Es muss daher geprüft werden, ob die durch die Bauleitplanung vorbereiteten bzw. ermöglichten Eingriffe gegen die Zugriffsverbote verstoßen und der Planung dauerhaft entgegenstehen werden.⁴⁷ Eine

⁴⁶ Heugel, in: Lütkes/Ewer, BNatSchG-Kommentar, 2. Auflage (2018), § 44, Rdnr. 45.

⁴⁷ Lau, Der Naturschutz in der Bauleitplanung, 2012, Rdnr. 165.

Gemeinde muss mithin vorausschauend bereits auf der Planungsebene prüfen und beurteilen, ob die Planung nicht auflösbare artenschutzrechtliche Konflikte nach sich ziehen wird.⁴⁸ Dies gilt auch und erst recht bezüglich eines (Teil-)Flächennutzungsplans, der Wirkungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB entfaltet. Zwar steht einer Planung nicht entgegen, dass die artenschutzrechtliche Problematik erst durch die Erteilung einer Befreiung oder Ausnahme auf der nachgelagerten Vorhabenzulassungsebene „überwunden“ werden kann. Allerdings muss auf der Ebene der Planung geprüft werden, ob wenigstens solche Ausnahmen oder Befreiungen in Betracht kommen, oder ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben endgültig der Planungsrealisierung entgegenstehen.

Obgleich die Ebene der Bauleitplanung freilich nicht gleichzusetzen ist mit der konkreten Zulassungsebene, muss dennoch die Erfassung der artenschutzfachlichen Punkte ausreichen, um – zumindest – abwägungsfehlerfrei die entsprechenden Konflikte zu erfassen und hinreichend zu behandeln. Nur so kann sichergestellt werden, dass tatsächlich zumindest eine entsprechende Ausnahme o. ä. erteilt werden kann. Dies gilt umso mehr und erst recht, wenn es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wo das konkrete Vorhaben letztlich bereits in seinen Dimensionen und Auswirkungen feststeht und auf der späteren Zulassungsebene wenig Raum für Abweichung besteht. Gerade, weil auf dieser Ebene schon die konkreten Auswirkungen feststellbar und beurteilbar sind – und zwar im Detail (!) –, muss sich dies in der Behandlung der entsprechenden Punkte widerspiegeln, beginnend mit der hinreichenden Erfassung. Nach der Rechtsprechung zur Straßenplanung und zur Vorhabenzulassung lassen sich Art, Umfang, Methodik und Untersuchungstiefe zwar mangels normativer Festlegung nur allgemein umschreiben und hängen im Wesentlichen von den naturräumlichen Gegebenheiten des Einzelfalles ab. Sie würden sich jedoch regelmäßig **aus zwei Quellen speisen**, die sich wechselseitig ergänzen können, nämlich zum einen **aus der Bestandserfassung vor Ort**, zum anderen **aus der Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur**.⁴⁹ Erst durch eine **aus beiden Quellen** (Bestandserfassung vor Ort; Auswertung vorhandener Erkenntnisse und Literatur) gewonnene und sich wechselseitig ergänzende Gesamtschau könne sich eine Behörde regelmäßig

⁴⁸ Lau, Der Naturschutz in der Bauleitplanung, 2012, Rdnr. 165.

⁴⁹ BVerwG, Urt. v. 12.8.2009 – 9 A 64.07 –, Rdnr. 38; OVG M-V, Beschl. v. 8.5.2018 – 3 M 22/16 –, Rdnr. 78 (zitiert jeweils nach juris).

die erforderliche hinreichende Erkenntnisgrundlage verschaffen.⁵⁰

Dies gilt auch in Anbetracht der durch die Rechtsprechung gewährten naturschutzfachlichen Einschätzungsprärogative der Behörde.⁵¹ Denn auch wenn der Behörde mangels verfestigten artenschutzfachlichen Meinungsstandes keine im Einzelfall anzuwendende Ermittlungsmethode vorgeschrieben sein mag, hat sie die von ihr getroffene Wahl jedenfalls plausibel darzulegen und zu begründen.⁵²

2.7.1.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

Das Vorstehende zu Grunde gelegt, ist festzuhalten, dass hier **nicht** davon ausgegangen werden kann, dass die artenschutzrechtlichen Belange tatsächlich in hinreichendem Maße bewältigt worden sind. Selbst wenn es hier nicht um eine konkrete Vorhabenzulassung geht, sondern „nur“ um die Beurteilung im Rahmen einer Bauleitplanung, ist nicht erkennbar, dass auf Basis der hier gegebenen Untersuchungen und Prüfungen der Schluss gezogen werden kann, dass die Umsetzung der Bauleitplanung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird. Insofern ist nicht dargetan, dass die Planung tatsächlich erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ist.

Vorab ist ohnehin festzuhalten, dass die Kernunterlage, nämlich der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, auf dem die Begründung (Umweltbericht) sowie der grünordnerische Fachbeitrag letztlich aufbauen, **auffallend kurz ist und teils nur rudimentäre Ausführungen enthält**. Es mangelt nahezu stets an jeglichen Details. Ergebnisprotokolle, in Bezug genommener Kartierungen werden nicht vorgelegt. Auch sind die vorgesehenen Maßnahmen nicht sonderlich detailliert beschrieben (auch nicht im grünordnerischen Fachbeitrag) und lassen zahlreiche Fragen offen. Es wird nicht verkannt, dass es sich hier um eine Betrachtung auf der Ebene der Bauleitplanung handelt. Zum einen sind die Unterlagen jedoch auch für diese Ebene sehr kurz, zum anderen **handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die einzelnen Details des Vorhabens bereits bekannt sind**. Insofern wäre auf dieser Ebene bereits eine entsprechende Betrachtung möglich gewesen.

⁵⁰ BVerwG, Urt. v. 12.8.2009 – 9 A 64.07 –, Rdnr. 38; OVG M-V, Beschl. v. 8.5.2018 - 3 M 22/16 -, Rdnr. 78 (zitiert nach juris).

⁵¹ BVerwG, Urt. v. 6.4.2017 - 4 A 16.16 -, Rn. 58 (zitiert nach juris).

⁵² BVerfG, Beschl. v. 23.10.2018, - 1 BvR 2523/13 -, - 1 BvR 595/14 -, Rdnr. 28 f. (zitiert nach juris).

(a) **Datengrundlage, Methodik**

Es muss zum einen schon bezweifelt werden, dass eine hinreichende Datengrundlage vorlag.

(i) **Keine Bestandsdaten**

Ausweislich der Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 21. September 2017 wurde auf eine artenschutzfachliche Kartierung, Endbericht 2017, Bearbeitungszeitraum 28. Februar 2017 bis 9. August 2017 sowie Beobachtungen im Rahmen der Erfassungen zur Nutzungs- und Biotopskartierung für das Eingriffsgebiet im Zeitraum März bis August 2017 und auf die Information zu pauschal geschützten Biotopen des Amtes für Umwelt der Stadt Leipzig (E-Mail von Frau *Kempter* vom 27. Juni 2017) zurückgegriffen. Auffällig ist, dass offenkundig **keinerlei Bestandsdaten oder Ähnliches herangezogen** worden sind. Es fehlt mithin an jeglicher Betrachtung der zweiten Informationsquelle, welche die Rechtsprechung neben der Bestandserfassung vor Ort nennt. Wir gehen nicht davon aus, dass tatsächlich keinerlei solcher Bestandsdaten vorhanden sein sollen. **Dies gilt umso mehr, als sich östlich des Vorhabenstandortes weitreichende Grünflächen bis zum Völkerschlachtdenkmal und darüber hinaus über das Areal des Südfriedhofs erstrecken.**

(ii) **Angaben lückenhaft**

Darüber hinaus sind auch die Angaben zu den Kartierungen **lückenhaft** bzw. **nicht nachvollziehbar**, geschweige denn nachprüfbar. Zwar wurden im Anhang A zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Erfassungstermine für die jeweiligen Arten genannt. Der gesamte Anhang umfasst jedoch gerade einmal drei Seiten. Die Datumsangaben zu den Kartierungen suggerieren, dass umfassende Prüfungen auch zu geeigneten Zeiträumen stattgefunden haben. Die Quantität besagt jedoch noch nichts über die Qualität aus.

Es ist insbesondere nicht erkennbar, zu welchen Tageszeiten, wann, unter welchen Umständen und vor allem unter welchen Witterungsverhältnissen die Begehungen, Kartierungen und Erfassungen stattgefunden haben. Nur anhand dieser Informationen lässt sich letztlich nachvollziehen, ob die Kartierungen und Erfassungen auch fachlich sachgerecht waren. Dies gilt beispielsweise und insbesondere für die Fledermauserfassungen am 2. und 23. Mai sowie am

13. Juni sowie 19. Juli 2017. Abgesehen davon, dass nicht nachvollziehbar ist, weswegen die Fledermauserfassungen auf zwei Abend- und zwei Morgentermine getrennt worden sind und nicht etwa eine zusammenhängende Erfassung sowohl der Abend- als auch der Morgenstunden stattfand, **ist es gerade hier von maßgeblicher Bedeutung, unter welchen Umständen dies erfolgte.**

(b) Vermeidung und Kompensation; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Festzuhalten ist zudem von vornherein ein grundsätzliches Defizit der artenschutzrechtlichen Unterlagen und Darstellung, welches sich durch diese wie ein „roter Faden“ hindurchzieht. Dies betrifft die Einordnung der vorgesehenen Maßnahmen.

(i) Differenzierung Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Insbesondere im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie des grünordnerischen Fachbeitrags **wird nicht zwischen Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen differenziert.** Zwischen diesen Instrumentarien liegen jedoch erhebliche und rechtlich sehr bedeutsame Unterschiede. Durch Vermeidungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote schon nicht stattfindet – und **zwar** von vornherein. Eine Kompensationsmaßnahme dient indes dem Ausgleich des Verlustes einer bestimmten Struktur oder/und Funktion, die aufgrund eines Eingriffs stattfindet. Dies ist nicht dasselbe!⁵³ Die CEF Maßnahmen müssen gerade **zeitlich vorgezogen** durchgeführt werden, damit diese zum Zeitpunkt des Eingriffs die betroffene Funktion ohne "timelag" übernehmen können.

Auffällig ist, dass etwa im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nahezu durchgehend von der „Vermeidung entsprechender Verbote“ die Rede ist. Dies greifen die hierauf aufbauenden Unterlagen auf. **Dabei handelt es sich bei dem Beschriebenen oftmals nicht um Vermeidungs-, sondern vielmehr um Kompensationsmaßnahmen.** Als Beispiel seien etwa die Ausführungen auf Seite 13 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu Fledermäusen erwähnt. Dort wird etwa ausgeführt, dass, um Verbotstatbestände der Beseitigung geeigneter Quartierstrukturen zu *vermeiden*, **in der Planung die**

⁵³ Vgl. etwa EuGH, Urt. v. 21.7.2016 – Rs. C-388/15 –, Rdnr. 33 ff. (zitiert nach juris).

Neuanlage geeigneter Quartiere an den Gebäuden zu berücksichtigen sei. Dies ist schlicht falsch. Der Eingriff in die Quartiere und damit letztlich die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird gerade nicht vermieden. Mit dem Abriss der Gebäude und sonstiger Quartierstrukturen kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine entsprechende Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten stattfindet. Beschrieben ist mithin eine Kompensationsmaßnahme.

Dem gleichen Muster folgen die Ausführungen auf Seite 15 unten zu europäischen Vogelarten. Auch dort wird festgehalten, dass, um Verbotstatbestände der Beseitigung von Reproduktionsstätten zu vermeiden, in der Planung die Neuanlage geeigneter Nisthilfen am Gebäude zu berücksichtigen sei. Nur mit Blick auf die Neupflanzung von Bäumen ist von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Rede.

Ähnliches gilt, soweit auf Seite 14 des Fachbeitrages im Zusammenhang mit Insekten festgehalten wird, dass sich das baubedingte Risiko der Zerstörung der vorhandenen Lebens- bzw. Reproduktionsräume vermeiden ließe, in dem in der Planung Flächen mit günstigen Lebensbedingungen vorgesehen würden. Dort wird zwar festgehalten, dass diese „Ausgleichsmaßnahmen“ als verbindliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen seien. In den sonstigen Ausführungen spiegelt sich dies jedoch nicht wieder.

(ii) Keine Klärung des Zeitpunkts; keine Berücksichtigung nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG möglich

Abgesehen vom Vorstehenden ist zudem festzustellen, dass nicht klargestellt wird, **wann** die jeweiligen Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Dies ist jedoch gerade im Kontext des besonderen Artenschutzes von hervorgehobener Bedeutung.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG können **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)** festgelegt werden. Nur solche Maßnahmen dürfen in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, die gewährleisten, dass die beeinträchtigte Fortpflanzungs- oder Ruhefunktion **bereits im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffs in gleichartiger Weise geschaffen wird.**⁵⁴ Dabei muss die rechtzeitige und dauerhafte Wirksamkeit

⁵⁴ Heugel, in: Lütkes/Ewer, BNatSchG-Kommentar, 2. Auflage (2018), § 44, Rdnr. 50.

sichergestellt sein.⁵⁵ Das bedeutet, dass auch auf der bauleitplanerischen Ebene zum Ausdruck kommen muss, dass berücksichtigt worden ist, dass solche Ausgleichsmaßnahmen **tatsächlich als Vorgezogenen vorgesehen sind und auch durchgeführt werden können – und zwar bevor der Eingriff stattfindet.**

Die bisherige Planung lässt dies aber weitestgehend offen und geht scheinbar davon aus, dass diverse Maßnahmen ausreichend seien, **auch wenn sie nicht vorgezogen in diesem Sinne sein können.**

Dies gilt etwa mit Blick auf die vorgesehene Herstellung von Fledermausquartieren oder Quartiere für entsprechende festgestellte Vogelarten. Die entsprechend im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen, welche Niederschlag in den Festsetzungen unter Nr. 4.3 (Nr. 4.3.2 bis Nr. 4.3.6) finden, berücksichtigen mitunter nicht, dass die Quartiere, insbesondere nachdem sie beseitigt worden sind, **schlicht und ergreifend erst einmal weg sind.** Dies erkennt selbst die Begründung zum Bebauungsplan, dort unter Nr. 7.2.7.3, Seite 30, wo explizit festgehalten wird, dass Brutstätten verloren gehen. Gerade wenn Quartiere verloren gehen, weil die jeweiligen Gebäude abgebrochen werden, entsteht eine zeitliche und qualitative Lücke, die bis zur entsprechenden Wiederherstellung der Quartiere an den neuen Gebäuden auch nicht geschlossen wird.

Selbst wenn die Beseitigung zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu denen sich Arten dort selbst nicht befinden, sodass § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht unmittelbar erfüllt würde, verlieren die Arten jedoch die entsprechenden, für sie notwendigen Ruhe- oder Reproduktionsstrukturen für einen nicht absehbaren Zeitraum. Dies kann sich selbstverständlich auf den Reproduktionserfolg und damit auch auf deren Population auswirken.

Es handelt sich damit nicht um *vorgezogene* Ausgleichsmaßnahmen, sondern vielmehr oftmals um nachgelagerte, zumal eine Anbringung entsprechender Kästen an den Fassaden freilich erst nach Errichtung derselben vorgenommen werden *kann*. Selbst wenn bestimmte Gebäudeteile erhalten blieben (so das Mittelschiff der Halle 17), ändert dies nichts, weil die vorgenannten Festsetzungen lediglich von den „Gebäuden“ und den jeweiligen Fassaden sprechen. *Welche* Gebäude genau und wo eine Anbringung zu welchem Zeitpunkt

⁵⁵ Heugel, in: Lütkes/Ewer, BNatSchG-Kommentar, 2. Auflage (2018), § 44, Rdnr. 50.

stattfinden kann, wird nicht festgelegt. Selbst wenn man am zu erhaltenden Mittelschiff etwas anbringen wollte, darf mit Blick auf die stattfindenden Bauarbeiten stark bezweifelt werden, dass diese Maßnahmen erfolgreich wären. Wir gehen ohnehin davon aus, dass dies so nicht gemeint ist. Dies hat jedoch zur Folge, dass diese Maßnahmen gerade **nicht** gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG herangezogen werden können. Insofern sind auch die unter Nr. 7.2.7.4 der Begründung, Seite 32, enthaltenen Ausführungen zu den Maßnahmen eher irre- als zielführend.

Insofern kann jedenfalls mit Blick auf das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht festgestellt werden, dass es durch die Realisierung des Vorhabens nicht zum Verstoß hiergegen kommen werde. Es kann nämlich nicht ausgeschlossen werden, dass es trotz der Einwirkung auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu einer Verminderung des Fortpflanzungserfolgs und der Ruhemöglichkeiten der betroffenen Arten und deren Population kommen wird, weil nicht erkennbar ist, **dass tatsächlich die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.** Dass qualitativ und quantitativ hinreichende Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind, ist nicht erkennbar und auch nicht dargetan. Wie bereits erwähnt, können nachträglich hergestellte Ruhestätten nicht berücksichtigt werden. Selbst wenn solche im Nachhinein wiederhergestellt würden, lässt sich nicht konstatieren, dass der ursprüngliche vollständige Verlust, sei er auch nur temporär, sich nicht nachteilig auswirkt.

Ebenfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass für diese Arten das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht eintreten werde, da insoweit zumindest nicht von Schutzmaßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen ausgegangen werden kann.

Die durch die Planung zu Grunde gelegten Prämissen sind mithin keinesfalls ausreichend und auch fehlerhaft.

(c) Insbesondere: Fledermäuse

Konkret mit Blick auf Fledermäuse ist – über das bisher Gesagte hinaus – festzuhalten, dass die weiteren Ausführungen hierzu im Rahmen der Planungsunterlagen rudimentär sind.

(i) **Bestandserfassung**

Offen ist etwa mit Blick auf die Bestandserfassung, wo konkret die Detektorenerfassung und Rufaufzeichnung mit dem Batcorder durchgeführt worden ist, welche technischen Geräte überhaupt zur Anwendung gekommen sind und welche Anzahl. Es werden lediglich in Tafel 3 die jeweiligen Punkte eines Fledermauskontakts dargestellt. **Hervorzuheben ist auch, dass die letzte Begehung offenbar am 24. Juli 2017 stattgefunden hat, mithin vor zwei Jahren.** In Anbetracht dessen, dass der Artenschutzfachbeitrag selbst (insbesondere Anhang A Nr. 3.3) davon ausgeht, **dass die Gebäude erhebliches Potential für Winterquartiere oder sonstige Quartiere haben**, kann mitnichten davon ausgegangen werden, dass tatsächlich hier keine Fledermäuse vorhanden sind. Schon in Anbetracht der damaligen Befunde ist nicht auszuschließen, es ist vielmehr sehr wahrscheinlich, dass sich dort zwischenzeitlich Fledermäuse „angesiedelt“ haben.

Es kann darüber hinaus ohnehin hinterfragt werden, ob die aktuellen Methodenstandards zur Anwendung gelangt sind. Im Lichte des bereits Gesagten lässt sich dies aufgrund der mangelhaften Detailliertheit der Unterlagen nicht nachprüfen und muss bezweifelt werden.

Es sei in diesem Kontext indes darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die Erfassung von Fledermausvorkommen die AG „Methodenstandards und Qualitätssicherung“ des Bundesverbandes für Fledermauskunde Deutschland e.V. im März 2018 neue „Methodenstandards Akustik“ herausgegeben hat.⁵⁶ Es wird nicht verkannt, dass diese erst nach den erfolgten Erfassungen im Jahre 2017 herausgegeben wurden. Dennoch wird etwa unter **6.3 Betroffenheit von Quartieren** im Rahmen des Kapitels **6. Flächenkonversion (Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung)** Folgendes festgehalten:

„Die akustische Erfassung ist alleine nur sehr bedingt geeignet für die Untersuchung von Quartieren. Das BVF-Arbeitspapier zum Thema „Quartiere“ bietet eine umfassende Übersicht zu dieser Fragestellung und den optimalen Methoden. Wenn sich für eine Detektoruntersuchung entschieden wird, dann sollten folgende Inhalte abgedeckt werden.

⁵⁶ Methodenstandards Akustik, AG „Methodenstandards und Qualitätssicherung“ des Bundesverbandes für Fledermauskunde Deutschland e.V., Stand März 2018, Editor: Volker Runkel.

Akustische Erfassungen sollen mindestens in Kombination mit Sichtbeobachtungen und gegebenenfalls Netzfängen stattfinden und sich anhand der Kartierung potentieller Quartiere orientieren. Sinnvoll ist in Wochenstuben und Balz-/Paarungsquartieren eine mindestens ganznächtige akustische Überwachung. Zur Überprüfung welche Arten ein Quartier nutzen oder ob ein potentielles Quartier genutzt wird, ist eine akustische Überwachung sinnvoll, da sich die Tiere hier, in der Regel durch laute Sozialrufe verständigen und dies einen Hinweis geben kann um welche Art es sich handelt. Teilweise sind Arten wie *Plecotus ssp.* hierdurch besser akustisch aufzuspüren da ihre Soziallaute in größerer Entfernung erfasst werden können als ihre Ortungsrufe.“⁵⁷ [Fehler bereits im Original]

Die hiesigen Prüfungen erfüllen dies schon im Ansatz nicht. Es ist bereits kritisiert worden, dass ganznächtige Überwachungen offenbar nicht durchgeführt wurden. Begleitende Methoden sind nicht zum Einsatz gelangt. Selbst wenn diese Methodenstandards erst im März 2018 veröffentlicht wurden, nennen sie Methoden und Maßnahmen, die bereits vorher gängige Praxis und bekannt waren. In Anbetracht dessen, dass hier in eklatanter Weise hiervon abgewichen wird, ist anzunehmen, dass die hiesigen Erfassungen nicht dem tatsächlich fachlich anzulegenden Maßstab entsprachen.

Nur der Vollständigkeit halber sei auch ohne weitere Kommentierung auf die Erfordernisse der Ergebnisdarstellung verwiesen, die ebenfalls bereits moniert wurden und auch vorher bereits galten:

„Im Falle einer akustischen Erfassung werden die Geräteeigenschaften und die Installation der Geräte sowie ggf. Betriebsstörungen und Ausfallzeiten genau dokumentiert. Ausfallzeiten können nur dann, wenn es sich um wenige, kurze Ausfälle (< 3 Tage, max. 3x), unberücksichtigt bei der Bewertung bleiben. Ansonsten ist die Erfassung im Folgejahr zu wiederholen, wenn die Daten sich nicht aus den bestehenden Ergebnissen extrapolieren lassen. Zudem wird das digitale

⁵⁷ Methodenstandards Akustik, AG „Methodenstandards und Qualitätssicherung des Bundesverbandes für Fledermauskunde Deutschland e.V., Stand März 2018, Editor: Volker Runkel, S. 17.

Aufnahmematerial über einen Zeitraum von 10 Jahren aufbewahrt.

Die Ergebnisdarstellung enthält eine tabellarische Auflistung der Fledermausaktivität mit eindeutiger Attributierung (ggf. Aufzeichnungsgerät, Art und Umfeld des Standorts, Aufzeichnungsmodalitäten, Fledermausart (ggf. Gruppenzuordnung wie Nyctaloid bzw. Pipistrelloid), Uhrzeit, UTM-Koordinaten, Erfassungsdatum, Bearbeiter, Anmerkungen, Projekt). Weiterhin werden die Kartierungsergebnisse in Kartenausschnitten mit dem Maßstab 1:10.000, ggf. auch 1:5.000 dargestellt. Im Fall der Dauererfassung ist ein artspezifisches mindestens aber Rufgruppenspezifisches Phänogramm der Fledermausaktivität im Jahresverlauf, inklusive der Ausfallzeiten, dem Gutachten beizulegen.“⁵⁸

Dem wird die Darstellung auf Seite 29 der Begründung jedenfalls nicht ansatzweise gerecht. Gleiches gilt für die Darstellungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Zudem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass auch andere Methodenstandards bereits bestehen, jedoch nicht berücksichtigt oder auch nur erwähnt worden sind. Zu nennen ist etwa der Leitfaden „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring“⁵⁹.

(ii) Vorhandene Habitate

Dass kein Vorkommen vorhanden sein soll, scheint sowieso eher unrealistisch. Wie bereits erwähnt, existieren östlich des Planbereichs jenseits der Bahnstrecke als Nahrungshabitat sehr geeignete Bereiche für Fledermäuse. Es sei hier auf die Grünstrukturen zwischen Richard-Lehmann-Straße, Bahnstrecke und Prager Straße hingewiesen sowie das Gelände des Südfriedhofs. Es ist sehr wahrscheinlich, dass dies als Nahrungs- und Jagdhabitat genutzt wird und die (verlassenen) Gebäude für Quartiere sehr geeignet sind. Es ist so, dass der Bereich der

⁵⁸ Methodenstandards Akustik, AG „Methodenstandards und Qualitätssicherung des Bundesverbandes für Fledermauskunde Deutschland e.V., Stand März 2018, Editor: Volker Runkel, S. 18.

⁵⁹ Einsehbar unter:
https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/20170309_methodenhandbuch%20asp%20einfuehrung.pdf

07.08.2019
Seite 53

Messehallen 17, 16 und 21 sehr ruhig ist. Der Lärm von der *Richard-Lehmann-Straße* wird durch einen vorhandenen Wall sehr gut abgeschirmt, die Hallen liegen räumlich deutlich unterhalb der *Richard-Lehmann-Straße*.

Selbst unter Nr. 3.3 (zu „Fledermäuse“) des Anhangs A zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist festgehalten, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass einzelne Tiere diese sporadisch als Einzel- oder Zwischenquartier nutzen, **da geeignetes Quartierpotential an den Gebäuden vorhanden sei.**

In Anbetracht dessen, dass geeignetes Quartierpotential vorhanden ist und dies auch erkannt worden ist und auch geeignete Nahrungshabitate anzutreffen sind, **ist es sehr wahrscheinlich, dass eine solche Nutzung nicht nur sporadisch, sondern vielmehr regelmäßig stattfindet.**

(iii) Schlussfolgerungen fehlerbehaftet

In der Folge sind auch die Ausführungen zur vorhabenbedingten Risikoabschätzung für die Artengruppe auf Seite 13 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages **nicht hinreichend**. Zwar wird – wie soeben erwähnt – ein Quartierpotential erkannt und auch eine sporadische Einzel- bzw. Zwischennutzung nicht ausgeschlossen. In Anbetracht des Gesagten kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass allein durch eine ökologische Baubegleitung eine Klärung dessen stattfinden kann. **Vielmehr bedarf es hierfür einer hinreichenden und zeitlich nicht auf offenbar nur wenige Stunden begrenzten Erfassung.**

Gerade weil das Quartierpotential vorhanden ist und nicht ausgeschlossen werden kann, dass dieses auch als solches regelmäßig genutzt wird, steht daher nicht fest, dass die vorgesehenen Maßnahmen tatsächlich ausreichen werden, um entsprechende Verluste auszugleichen. Abgesehen von dem unter (ii) Gesagten, muss nämlich zunächst geklärt werden, was tatsächlich vorhanden ist. Bezeichnend ist in diesem Kontext, dass zwar Quartierpotential behauptet wird, jedoch nicht dezidiert und detailliert aufgezeigt wird, auf welche Bereiche und wie weit sich dieses erstreckt. Wenn es sich nämlich um weitreichende Areale handelt, darf bezweifelt werden, ob die vorgesehenen anzulegenden Quartiere in der Größenordnung von lediglich fünf Fledermausfachkästen sowie von zehn Spaltenquartieren ausreichend sein werden – unabhängig davon, ob sie vor oder nach einem Eingriff hergestellt werden. Zudem ist

nicht ermittelt, ob die festgestellten Fledermausarten auch tatsächlich diese Fledermauskästen aufsuchen würden.

(iv) Zwischenfazit

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass hinsichtlich des Fledermausvorkommens mithin noch erhebliche Defizite bestehen. Gerade mit Blick auf den Verlust erheblicher potentieller Quartiersstrukturen kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Zerstörung dieser im Rahmen der Umsetzung des mit der Planung ermöglichten Vorhabens nicht gegen die entsprechenden artenschutzrechtlichen Verbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) – irreparabel - verstoßen wird.

Sollte sich im Übrigen das Vorkommen als weitreichender darstellen, als im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages angenommen, steigt freilich auch das Risiko der Erfüllung des Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Zwar wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen, was auch zu begrüßen ist. Sollte sich jedoch herausstellen, dass die Eingriffe in die Strukturen nicht hinreichend kompensiert werden können, hilft auch eine ökologische Baubegleitung nicht.

(d) Insbesondere: Insekten

Hinsichtlich der festgestellten blauflügeligen Ödlandschrecke und der blauflügeligen Sandschrecke ist festzustellen, dass abgesehen von dem bereits Gesagten zudem nicht erkennbar ist, dass es nicht zum Eintritt der Verbotstatbestände kommen wird. Die insbesondere vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen – eigentlich Kompensationsmaßnahmen (!) – garantieren nicht, dass es nicht zum Eintritt der entsprechenden Verbotstatbestände kommen wird.

Im Gegenteil, legen sie dies sogar nahe. Entsprechend des Protokolls vom 25. September 2018 (mithin nach der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages) zur Abstimmung artenschutzrechtlicher Ersatz- und Schutzmaßnahmen wird die Neuanlage von Flächen mit günstigen Lebensbedingungen dieser Arten näher beschrieben. Es sollen die vorhandenen Splittbeläge wiederverwendet werden, da sich im vorhandenen Material mit hoher Wahrscheinlichkeit Gelege der Ödlandschrecke befänden und die Wiederbesiedelung so gesichert werden könne. Um hier von einer hinreichenden Ausgleichsmaßnahme auszugehen, darf nicht nur „mit hoher Wahrscheinlichkeit“ davon ausgegangen werden, dass solche Gelege noch vorhanden sind und eine Wiederbesiedelung sichern – **es muss feststehen!** Insbesondere muss feststehen, dass durch das Abschieben des

wiederverwendeten Splittbelags die Gelege auch nicht beschädigt werden. Das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erstreckt sich nämlich **auf sämtliche Entwicklungsformen**. Es darf daran erinnert werden, dass es sich hier um einen **individuenbezogenen Ansatz** handelt. Eine auch nur ansatzweise Einschätzung, ob diese Methode zu Verlusten führen wird und wenn ja in welcher Höhe, fehlt. Es fehlt auch jegliche Untersuchung dazu, ob sie überhaupt zum Erfolg führen *kann*, was – wie bereits angedeutet – nur der Fall sein kann, wenn der bisherige Splittbelag entsprechende Gelege aufweist. Tut er dies nicht und wird das Habitat entzogen, kann auch mit dieser Methodik keine Wiederansiedlung an dem neuen Standort gewährleistet werden. **Dies hätte nicht nur ein Verlust des Habitats zur Folge, sondern ggf. auch letzten Endes den Verlust der Individuen und der gesamten Population am Standort.**

Nicht zuletzt ist festzuhalten, dass nicht erkennbar ist, dass die vorgesehenen Flächen M1 groß genug sind. Gefordert wird eine Ausdehnung wie im Bestand, also mindestens ca. 5800 m².

Mithin steht gerade diesbezüglich nicht fest, dass es nicht zu Eintritten in artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung kommen wird.

(e) **Europäische Vogelarten**

Nichts Anderes gilt hinsichtlich der europäischen Vogelarten. Hinsichtlich der vorhandenen grundsätzlichen Defizite bezüglich der Methodik und Erfassung sowie des Umgangs mit zerstörten Habitatstrukturen ist bereits eingegangen worden. Auf die entsprechenden Ausführungen kann zur Meidung unnötiger Wiederholungen verwiesen werden. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag tatsächlich mitunter von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Rede ist. Dies bezieht sich jedoch nur auf die Neupflanzungen von Bäumen, nicht hingegen auf die sonstigen vorgesehenen Maßnahmen zur Schaffung von Quartieren. Ob diese tatsächlich ausreichend sind, lässt sich schlicht nicht nachprüfen, weil die Ausführungen – wie bereits an anderer Stelle angedeutet – zu kurz und zu oberflächlich sind. Bezüglich der Europäischen Vogelarten ist bereits deshalb eine besondere gründliche Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG angezeigt, da die vorgelegte Kartierung selbst zahlreiche Nistplätze in den Hallen nachgewiesen hat.

(f) Fazit

Im Lichte der vorstehenden Ausführungen kann im Ergebnis nicht festgestellt werden, dass die Erfüllung artenschutzrechtlicher Tatbestände – weder des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, noch des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – bei der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden kann. Im Gegenteil steht dies nach dem ausgelegten Stand vielmehr zu befürchten. Insofern ist auch die unter Nr. 7.2.7.3 b) der Begründung des Entwurfes des Bebauungsplanes, Seite 31, enthaltene Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung unzutreffend.

Es kann auch unter Berücksichtigung der Ausführungen nicht festgestellt werden, dass in zulässiger Weise in eine Ausnahmesituation nach § 45 Abs. 7 BNatSchG o. Ä. hinein geplant worden wäre. Dies wurde schon gar nicht betrachtet, weil - zu Unrecht - davon ausgegangen wurde, dass es hierauf nicht ankommen könne. Es ist ohnehin erheblich zu bezweifeln, dass die Voraussetzungen einer Ausnahme o. Ä. überhaupt vorliegen.

2.7.2 Biotopschutz

Auch die Behandlung des Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG **überzeugt nicht.**

2.7.2.1 Allgemein

Gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 2 SächsNatSchG sind gesetzlich geschützte Biotope i.S.v. § 30 Abs. 2 BNatSchG auch höhenreiche Einzelbäume. Gemäß § 30 Abs. 2 1 BNatSchG ist es verboten, Handlungen durchzuführen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können.

2.7.2.2 Zerstörung, kein hinreichender Ausgleich, keine Ausnahme

Die vorliegende Planung würde jedoch zu einer solchen Zerstörung unweigerlich führen. Wie auf Seite 24 des Entwurfes der Begründung festgehalten wird, werden fünf höhlenreiche Einzelbäume gefällt werden müssen, um das hiesige Vorhaben umzusetzen. Zwar kann gemäß § 30 Abs. 3 SächsNatSchG von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dass dies der Fall ist, ist jedoch **nicht erkennbar.**

Zwar werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen benannt und vorgesehen. So soll die in der Planzeichnung mit

07.08.2019
Seite 57

M2 bezeichnete Fläche als extensiv genutztes Gehölzbiotop dauerhaft extensiv gepflegt werden. Zudem sollen dort drei Totholzpyramiden aufgestellt werden, wobei diese aus den Stämmen und Großästen der zu fallenden höhlenreichen Einzelbäume hergestellt werden sollen.

Ob dies allerdings ausreichend ist, kann nicht nachvollzogen bzw. nachgeprüft werden. So wird auf Seite 23 unter Nr. 7.2.6.2 der Begründung auf das Leipziger Bewertungsmodell Bezug genommen. Ob dieses auch tatsächlich korrekt angewandt worden ist, kann jedoch **nicht nachvollzogen werden**. Es ist mithin nicht nachvollziehbar geschweige denn nachprüfbar, dass die durch die Beseitigung der Biotope verloren gegangenen Funktionen tatsächlich durch diese Maßnahmen **hinreichend** wiederhergestellt werden. Wie dies ermittelt worden ist, ob und wie der zumindest erwähnte Maßstab angewandt wurde und welche konkreten Berechnungsergebnisse sich ergeben haben, bleibt schleierhaft. **Es fehlt bereits an einer deskriptiven Darstellung der einzelnen Biotope und deren konkreten Funktion und Wertigkeit als solche**. Insofern kann nicht beurteilt werden, ob die Herstellung von Totholzpyramiden aus den Bestandteilen ausreichend ist. Dies gilt umso mehr, als mit Blick auf die Totholzpyramiden lediglich festgehalten wird, dass sie aus den Großästen und Stämmen herzustellen sind. Weitere Details hierzu sind jedoch nicht erkennbar.

Insofern kann hier nicht konstatiert werden, dass zumindest in einer Ausnahmesituation in zulässigerweise hineingeplant wurde, weil derzeit **nicht beurteilt werden kann, ob eine solche Ausnahme überhaupt auf dieser Basis erteilt werden könnte**. Hierfür ist die Datengrundlage **schlicht viel zu vage**.

2.7.2.3 Abwägungsdefizit

Abschließend sei in diesem Kontext die Anmerkung gestattet, dass gerade im Rahmen der Ausführungen zum Umgang mit gesetzlich geschützten Biotopen deutlich wird, dass sich offenkundig diverse naturschutzfachliche Belange allein wirtschaftlichen Belangen unterordnen müssen. Dies würde unweigerlich zu **Abwägungsdefiziten bzw. -fehlgewichtungen führen**.

Weswegen sich etwa die Bauflucht des Neubaukörpers aus derjenigen des Denkmals ableiten *muss* (vgl. Seite 24, vorletzter Absatz, des Entwurfs der Begründung), wird nicht erläutert. Die bisherigen Gebäude teilen auch keine identische Bauflucht. Im Osten soll zudem ohnehin diese Bauflucht verlassen werden. **Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, weswegen die Biotopbäume 02022.E und 02023.E tatsächlich weichen müssen**. Weswegen der minimale Unterschied der bestehenden

zur künftig avisierten Bauflucht zwingend ist, erschließt sich nicht.

Gleiches gilt hinsichtlich der Ausführungen mit Blick auf die Biotopbäume 02018.E, 02019.E und 02021.E. Hier wird die gewählte Realisierungsvariante letztlich als alternativlos dargestellt. Es wird postuliert, dass für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes die vorliegende Dimensionierung des Baukörpers für den Gartenfachmarkt gewählt werden muss. Es mag zutreffen, dass ein Gebäude mit solchen Dimensionen erforderlich ist. Nicht erläutert wird jedoch, weswegen diese konkrete Umsetzung mit dieser konkreten Kubatur die einzig realisierbare ist und etwa eine weitere Verschiebung nach Osten nicht möglich gewesen sein soll. Es ist nicht erkennbar, dass durch eine anderweitige Ordnung entweder der Fläche M2, der Parkplatzflächen oder sonstiger Flächen nicht tatsächlich eine Verschiebung hätte stattfinden können, die auch einen Erhalt dieser Biotopbäume ermöglicht hätte. Zumindest auf der Ebene der Abwägung ist nicht erkennbar, dass tatsächlich andere Alternativvarianten von vornherein ausscheiden. Solche sind jedenfalls nicht dargestellt oder beschrieben. Es ist nicht einmal erkennbar, ob solche überhaupt in den Blick genommen wurden. Im Gegenteil, ist dies wohl eher unterblieben. Hierfür streiten die Ausführungen unter Nr. 7.2.7.5 der Begründung, Seite 32, wobei nur auf die bereits genannten Ausführungen im Wesentlichen verwiesen wird. Warum dies eine Alternativlosigkeit allerdings begründen soll, bleibt vollkommen offen.

Insofern ist davon auszugehen, dass hier – so oder so – ein entsprechendes **Abwägungsdefizit** vorliegen würde.

2.8 Fehlerhafte Bewertung der denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkte

Die Planunterlagen genügen darüber hinaus nicht den Anforderungen des Denkmalschutzrechts. So berücksichtigt die Planung nicht die Tatsache, dass die ehemalige Messehalle 17 und Teile der Halle 16 unter Denkmalschutz stehen und nimmt keine denkmalschutzrechtliche Gesamtanalyse vor.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen wie den vorliegenden sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Die nun öffentlich ausgelegte Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genügt dieser Anforderung nicht.

2.8.1 Widersprüchliche Darstellung der zu erhaltenden Denkmalsubstanz

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan benennt unter Ziffer A.3.f) und g) folgende Planungsziele:

- „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.“⁶⁰

Das Planungsziel des weitgehenden Erhalts der ehemaligen Messehalle 17 wird mit der aktuellen Planung nicht nur nicht erreicht, sondern konterkariert.

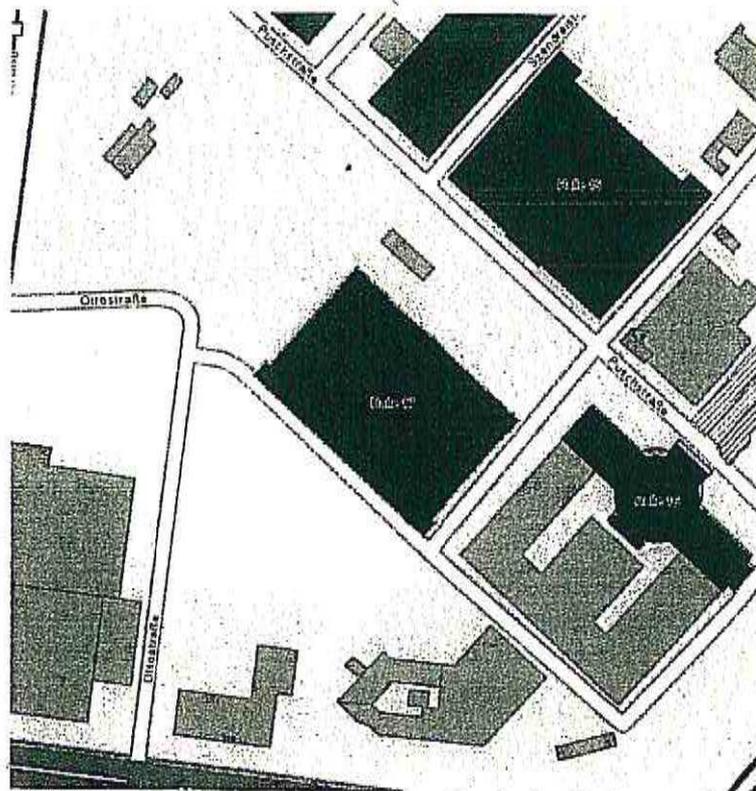


Abbildung 1: Ausschnitt der Denkmalkarte des Freistaats Sachsen

Die ehemalige Messehalle 17 ist in die Denkmalkarte des Freistaats Sachsen aufgenommen (Obj.-Dok.-Nr. 09295643, Ausschnitt siehe Abbildung 1). Der Halle kommt bau- und ortsgeschichtliche Bedeutung zu.⁶¹ Bei der Messehalle 17 handelt es sich um ein das Gelände der Alten Messe prägendes Industriedenkmal, das in den Jahren 1920 und 1921 für die Zwecke der Technischen Messe errichtet wurde. Die auf fünf Schiffe erweiterte Stahlkonstruktion entstand aus drei ehemaligen Flugzeughallen aus dem ersten Weltkrieg. In den Jahren 1937/38 wurde der Kopfbau mit Pfeilerportal ergänzt.

⁶⁰ Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr 431 „Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe“ (Entwurf), S. 4.

⁶¹ Siehe Kurzcharakteristik im Denkmaldokument des Freistaats Sachsen, Obj.-Dok.-Nr. 09295643.

Die Vorhabenbeschreibung widerspricht sich bezüglich der zu erhaltenden Teile der Halle 17. Einerseits wird neben dem Kopfbau auf den Erhalt der Stahlkonstruktion der Mittelhalle hingewiesen (siehe S.6 der Planbegründung), andererseits werden als zu erhaltende Elemente der Portikus und das Mittelschiff beschrieben (S. 44 der Planbegründung). Es stellt aber nicht nur mit Blick auf die erhaltenswerte Denkmalsubstanz einen erheblichen Unterschied dar, ob das gesamte Mittelschiff oder nur die diesbezügliche Stahlkonstruktion erhalten bleiben soll.

Unabhängig davon erklärt sich nicht, wie der geplante Abriss der beiden Seitenflügel des Gebäudes mit dem Planungsziel der „weitgehenden“ Erhaltung vereinbar sein soll. Der Beschreibung des Vorhabens ist trotz der genannten Unklarheiten allenfalls zu entnehmen, dass allein rudimentäre Teile der Halle bestehen bleiben.

Der Sache nach bleibt hier kaum mehr als ein Teil einer Fassade, als Feigenblatt, bestehen, um den übrigen Abriss des Denkmals zu kaschieren.

2.8.2 Denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht nicht geprüft

Nach § 12 Abs. 1 Nr. 5 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden. Das gleiche gilt für die Veränderungen oder Beeinträchtigungen der Denkmalsubstanz (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 SächsDSchG). Dabei ist zu prüfen, ob der Genehmigung die Erhaltungspflicht des § 8 Abs. 1 SächsDSchG entgegensteht. Nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG haben

„Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern [...] diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.“

Die in diesem Zusammenhang geforderte Zumutbarkeitsprüfung ist nicht erfolgt. Im Denkmalrecht wird dabei generell ein Verhalten dann als zumutbar angesehen, wenn eine Abwägung aller einschlägigen individuellen Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage und unter Berücksichtigung des Verfassungsgrundsatzes der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 Satz 1 GG) ergibt, dass ein solches Verhalten in Fällen dieser Art billigerweise verlangt werden kann.⁶²

Der aktuellen Planung liegt eine statische Untersuchung zu Grunde, die nachgewiesen habe, dass die geplanten Lasten der für das Vorhaben notwendigen technischen Anlagen von den Seitenschiffen nicht getragen werden können (S. 6 des Entwurfs der Planbegründung). Aus diesem Grund sei der Abriss der Seitenschiffe von der unteren Denkmalbehörde als unabdingbar angesehen worden.

Die denkmalschutzrechtlich geforderte Unzumutbarkeit der Erhaltung der gesamten Halle 17 wird dabei gerade nicht dargelegt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich das denkmalgeschützte Gebäude der diese

⁶² Martin in Pdk Sachsen – Denkmalrecht Sachsen, G-11, Stand April 2017, Ziffer 2.2.1.2.4.

Tatsache unzureichend berücksichtigenden Planung anpassen muss und nicht umgekehrt die Planung den Denkmalcharakter berücksichtigt. Wäre es anders, könnte man den Denkmalschutz eines Gebäudes schlicht dadurch aushebeln, dass man einfach Lasten plant, die das alte Gebäude nicht aushält.

Insbesondere bleibt offen, wieso nach dem Verkauf des Geländes durch die stadtteigene LEVG an den Vorhabenträger dieser nun mit seiner Planung über den bestehenden Denkmalschutz der Gebäude hinweggehen können soll. Auch in diesem Zusammenhang liegt nahe, dass allein finanzpolitische Gründe und nicht denkmalschutzrechtliche die Entscheidung geprägt haben.

So wird nicht ausgeführt, ob und inwieweit eine alternative Nutzungsgestaltung in Betracht gezogen wurde. Auch die durch den Begründungsentwurf des Bebauungsplans auf Seite 6 in Bezug genommene denkmalrechtliche Prüfung kann mangels konkreter Angaben zum Prüfungsmaßstab und Prüfungsumfang die Entscheidungsfindung nicht aufklären. Es fehlt an einer nachvollziehbaren Darlegung, dass denkmalschutzrechtliche Belange – vom Feigenblatt abgesehen – berücksichtigt wurden.

Aus den wenigen Angaben in der Planbegründung ergibt sich im Übrigen nicht, dass auch die obere Denkmalschutzbehörde beteiligt und Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich der Planung hergestellt worden ist.

2.8.3 Fehlende Auseinandersetzung mit Ensembleschutz und Prüfung des bestehenden Denkmalschutzes

Die Planbegründung setzt sich an keiner Stelle mit der Frage auseinander, ob das denkmalgeprägte Umfeld des Vorhabens zu einem denkmalrechtlichen Ensembleschutz führt und ob die weiteren von dem Vorhaben betroffenen Gebäude zu Recht nicht in der Denkmalliste geführt werden bzw. nicht bereits qua Gesetz unter Denkmalschutz stehen.

Damit kommt die Stadt Leipzig der ihr durch das Sächsische Denkmalschutzgesetz zugewiesenen Aufgabe, Kulturdenkmale im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu schützen und zu pflegen (§ 1 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG), nicht nach. Der gesteigerten denkmalschutzrechtlichen Erhaltungspflicht, die sich unter anderem in der landesverfassungsrechtlich fixierten Staatszielbestimmung (Art. 11 Abs. 3 Satz 1 SächsVerf) zeigt, wird in dem Begründungsentwurf nicht Rechnung getragen.

Dem Begründungsentwurf ist nicht zu entnehmen, aus welchen Gründen sich für die von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben betroffenen Gebäude kein denkmalschutzrechtlicher Ensembleschutz ergeben soll. Dies gilt insbesondere angesichts der Tatsache, dass neben der bereits benannten ehemaligen Messehalle 17 auch

07.08.2019
Seite 62

die Hallen 16 und 21 von dem Vorhaben betroffen sind und in weiten Teilen abgerissen werden sollen.

Dabei steht der Teilabriss der ehemaligen Messehalle 16 im Widerspruch zum Strategiepapier 2013 „Alte Messe Leipzig“, das zum Umgang mit den Denkmälern auf der Alten Messe Leipzig vorgibt, dass die Messehalle 16 unbedingt zu erhalten sei.⁶³

Die ehemalige Messehalle 16 als älteste Messehalle auf dem Gelände ist als neoklassizistische „Betonhalle“ aus dem Jahr 1912/13 von Wilhelm Kreis konzipiert worden und verfügt über eine Stahlbetonkuppel von 32 Metern Durchmesser. Die ehemalige Betonhalle der Internationalen Baufach-Ausstellung aus 1913 wird der Reformstil-Architektur zugeschrieben und ist laut Eintragung in der Denkmalkarte von bau-, orts- und kunstgeschichtlicher Bedeutung.⁶⁴

Trotz dieser hervorgehobenen Bedeutung der ehemaligen Messehalle 16 setzt sich die Planbegründung nicht mit der Frage auseinander, ob nicht auch den drei rückseitigen Hallenschiffen der Halle 16, die infolge des Planungsvorhabens abgerissen werden sollen, denkmalrechtliche Bedeutung zukommt. Darüber hinaus finden sich auch keine Ausführungen im Planentwurf zu den durch einen Teilabriss ausgelösten Konsequenzen bezüglich des zu erhaltenden Teils der ehemaligen Messehalle 16. So bleibt beispielsweise offen, wie dem durch den Abriss verursachten Gestaltungsbedarf an der Rückseite dieses Teils der Halle 16 begegnet werden soll.

Das Feigenplatt der nur teilweise erhaltenen Fassade einer Halle kann die denkmalrechtlichen Mängel auch hier nicht verdecken.

Die fehlende Beachtung im Umgang mit der ehemaligen Messehalle 16 setzt sich trotz Betonung der denkmalgeprägten Umgebung auch im grünordnerischen Fachbeitrag fort. Mangels Aufnahme in die Beschreibung der Bestandssituation des Schutzgutes „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ (Ziffer 2.4.7, Seite 11) fehlt jegliche Auseinandersetzung mit der Halle 16 im weiteren Beitrag. Der grünordnerische Fachbeitrag berücksichtigt damit nicht alle in die Betrachtung einzustellende Gesichtspunkte. Die grünordnerischen Festsetzungen sind daher unvollständig.

Insgesamt fehlen darüber hinaus Ausführungen zu der ebenfalls durch die vorgesehene Planung abzureißenden Halle 21. Wiederum wird sich nicht mit der Bedeutung der ehemaligen Messehalle 21 für den Charakter des Gesamtensembles der Alten Messe insgesamt auseinandergesetzt. Eine Gesamtanalyse der denkmalrechtlichen Situation lässt der Planungsentwurf vermissen.

⁶³ Strategiepapier 2013 Alte Messe Leipzig, S. 6 Ziffer 1 (abrufbar unter: [https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kaiso2.nsf/docid/B64526356F46C639C1257C5C00284D15/\\$FILE/V-ds-3550-anlage-1.pdf](https://notes.leipzig.de/appl/laura/wp5/kaiso2.nsf/docid/B64526356F46C639C1257C5C00284D15/$FILE/V-ds-3550-anlage-1.pdf), zuletzt abgerufen am 02.08.2019).

⁶⁴ Obj.-Dok.-Nr. 09295642.

Auch in diesem Punkt werden die Planunterlagen der ihnen zugeschriebenen Informationsfunktion nicht gerecht.

2.8.4 Zwischenergebnis

Im Ergebnis werden weder die denkmalprägenden Elemente der ehemaligen Messehalle 17 weitgehend erhalten noch wird die besondere Lage des Grundstücks im denkmalgeprägten Umfeld sichergestellt. Damit erfüllt die Planung nicht die gesetzten Ziele. Die Planunterlagen sind um die denkmalrechtliche Gesamtanalyse und die konkrete Darstellung derjenigen Teile der Halle 17, die erhalten bleiben sollen, zu ergänzen. Konkret der grünordnerische Fachbeitrag ist um den Umgang mit der ehemaligen Messehalle 16 zu ergänzen.

2.9 Keine Berücksichtigung eigener städtebaulicher Entwicklungskonzepte

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Ergebnisse der von ihr beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Diese Konzepte und Planungen stellen mithin abwägungsrelevante Belange dar, sodass deren Nichtberücksichtigung zu einem Abwägungsdefizit führt. Dies gilt umso mehr, wenn von diesen Konzepten abgewichen wird.

Wie bereits unter Ziffer 1.3.3 ausgeführt wurde, weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 431 in seinem aktuellen Planungsstand erheblich von dem Strategiepapier Alte Messe 2013 und dem städtebaulichen Rahmenkonzept für das alte Messegelände ab, da nach beiden Planungen die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 431 liegende Fläche für das Life Science Cluster vorgehalten werden soll. Eine Auseinandersetzung mit diesen Plänen erfolgt – wie beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 421 – trotz der massiven Abweichung nicht. Vielmehr wird das Strategiepapier Alte Messe 2013 sinnentleerend auf denkmalpflegerische Aspekte reduziert. Zwar nimmt das Strategiepapier Alte Messe 2013 auch die Erhaltung und die Vermarktung der Denkmäler auf der Alten Messe in den Blick, jedoch führt dies nicht dazu, dass die strategische Ausrichtung als Life Sciences Cluster in diesem Zusammenhang völlig unberücksichtigt bleiben kann. Im Gegenteil: Auch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die sich ausschließlich im und am Kernbereich bzw. im Vorranggebiet des Life Sciences Clusters befinden, sind vorrangig für entsprechende branchenspezifische Nutzungen vorzuhalten. Überdies könnte eine Abweichung von den genannten Konzepten auch nur dann durch die Erhaltung von denkmalgeschützten Gebäuden gerechtfertigt werden, wenn die Denkmäler auch tatsächlich erhalten bleiben. So mag der Rückzug auf die denkmalpflegerischen Belange bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 421 noch im Ansatz nachvollziehbar sein, da die Halle 15 komplett erhalten wurde, jedoch scheidet eine solche Argumentation im hiesigen Planungsverfahren aus, da die denkmalprägenden Elemente der Messehalle 17 nicht erhalten werden (hierzu auch ausführlich Ziffer 2.8). Unabhängig von der Frage, ob sich die denkmalpflegerischen Belange überhaupt gegenüber der grundsätzlichen strategischen Ausrichtung des alten Messegeländes durchsetzen können, können die Belange des Denkmalschutzes bereits aufgrund der fehlenden Erhaltung der Messehalle 17, der Messehalle 21 und der Anbauten der Messehalle 16 vorliegend

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

07.08.2019
Seite 64

nicht herangezogen werden. Die bisherige Planung erweist sich auch aus diesem Grund als erheblich defizitär.

Mit freundlichen Grüßen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

VOLLMACHT

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Gutachterliche Stellungnahme

**zu den
Fledermausuntersuchungen
des Büro HENSEN
auf dem
Gelände der „Alte Messe“ in Leipzig**

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

5. August 2019

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

Fledermausuntersuchungen des Büro HENSEN auf dem Gelände der „Alte Messe“ in Leipzig Gutachterliche Stellungnahme

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Verwendete Unterlagen	3
3	Beurteilung der von HENSEN vorgelegten Daten.....	3
3.1	Methodik.....	3
3.2	Ergebnisse / Nachweise	4
3.3	Bewertung	5
3.4	Maßnahmenvorschläge	5
4	Fazit, Empfehlungen.....	6

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

1 Veranlassung

Anlass für diese Stellungnahme ist eine durch das Büro HENSEN (Leipzig) im Jahr 2017 durchgeführte Fledermauserfassung bzw. die dabei ermittelten Ergebnisse, die als Bewertungsgrundlage für den in Offenlage befindlichen „B-Plan 431 – Bau- und Gartenfachmarkt auf der Alten Messe,“ herangezogen wurden.

Eine fachinhaltliche Überprüfung der von Hensen vorgelegten Bestandsdaten ließen begründete Zweifel an der Vollständigkeit des Artenspektrums, insbesondere aber zur Einschätzung der Quartier-Funktion der zur Diskussion stehenden Gebäudekomplexe für Fledermäuse aufkommen. Deswegen erfolgte eine kritische Beurteilung der von HENSEN in der B-Plan Unterlage vorgelegten fachlichen und artenschutzrechtlichen Inhalte hinsichtlich ihrer Belastbarkeit und Plausibilität.

2 Verwendete Unterlagen

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet

3.1 Methodik

Erfassungstermine von HENSEN für Fledermäuse

zum Nachweis von Winterquartieren: eine Kontrolle der Gebäude auf Besatz durch konkrete Nachweise oder indirekte Hinweise erfolgte am 28.02.2017 und 01.03.2017

zum Nachweis von Fledermäusen: Ein- und Ausflugbeobachtungen erfolgten am 02.05.2017, 23.05.2017, 13.06.2017 und 19.07.2017 und eine Gebäudebegehung am 24.07.2017

FÖA Stellungnahme:

- Die Angaben zur Erfassung ermöglichen keine Einschätzung zur Dauer / Uhrzeit der einzelnen Begehungen und damit zur Intensität und Qualität / Zulässigkeit / Verlässlichkeit der Ergebnisse. Insofern verwundert es nicht, dass Hensen im Kapitel Ergebnisse lediglich Präsenz / Absenz - Angaben liefert.
- Angesichts der unbekanntem Quartiereigenschaften wären mehrere intensive Erfassungen in der Wochenstubenphase und Schwarmzeit erforderlich gewesen. Die gute fachliche Praxis verlangt unter der Zielsetzung Quartiernutzung deutlich intensivere Kartierungen. Um die Funktion als Sommerquartier verlässlich beurteilen zu können, hätten in den Sommermonaten deutlich mehr Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Der Einflug von Fledermäusen in ihre Winter-/Paarungsquartiere hätte ergänzend mehrfach im Zeitraum September bis November überprüft werden müssen.
- Angesichts der Gebäudekomplexität und unüberschaubaren Zahl möglicher Quartiere, ist die Zahl der Begehungen deutlich zu gering. Dafür spricht auch, dass eine Erfassung über mehrere Nächte durch Einsatz stationärer Geräte nicht durchgeführt wurde.
- Die Suche nach Winterquartieren Ende Februar / Anfang März ist grundsätzlich möglich, je nach Jahresphänologischen Ausprägungen aber u.U. auch zu spät. Eine dahingehende Einschätzung durch den Kartierer HENSEN fehlt aber.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum von HENSEN war begrenzt auf das Plangebietsgrundstück.

FÖA Stellungnahme: Außer Acht gelassen wurden die östlich des Plangebietes unmittelbar jenseits der Bahnlinie angrenzenden Park- und Friedhofsflächen mit ausgedehnten Wald- und Halboffenlandflächen. Diese Räume in ihrer potenziell hervorgehobenen Funktion als Jagd- und Nahrungshabitat für die gebäudebewohnenden Fledermausarten westlich der Bahnlinie begründen essenzielle und obligatorische und nahezu barrierefreie Wechselbeziehungen. Die lang währende Bedeutung der alten Park- und Friedhofsflächen findet möglicherweise ihre Entsprechung in der Quartierbedeutung der Alten Messegebäude.

3.2 Ergebnisse / Nachweise

Von HENSEN wurden bei den Untersuchungen im Jahr 2017 insgesamt 6 Fledermausarten per Detektor / Batcorder akustisch verhört. Zwergfledermäuse wurden balzend mit Territorialverhalten angetroffen. Die Artnachweise erfolgten lt. Tafel 3 des Fachgutachtens verteilt über den gesamten Untersuchungsraum.

Quartiernachweise gelangen nicht. Ebenso wenig Ein- oder Ausflugbeobachtungen oder indirekte Nachweise durch Kotpellets. Quartierpotenzial ist vorhanden.

FÖA Stellungnahme: Textlich nicht bewertet wird ein in der Fotodokumentation von HENSEN kommentierter und damit belegter Fraßplatz von Fledermäusen mit erkennbaren auf dem Boden liegenden, abgebissenen Falterflügeln. Derartige Hinweise gelten gemeinhin als sicheres Zeichen mindestens einer Ruhestätte einer streng geschützten Fledermausart. Diese Funktion wird im Weiteren negiert.

3.3 Bewertung

Eine fachliche oder kritische Bewertung der Ergebnisse ist in der Unterlage von HENSEN nicht enthalten. Zu erwarten wäre z.B. eine methodenkritische Einordnung oder die Bewertung des Artenspektrums hinsichtlich der für Leipzig typischen Arten oder der Zugehörigkeit zu Baum- – oder Gebäude bewohnenden Arten. Die Ergebnisse werden ohne Wenn und Aber festgestellt und für das geplante Vorhaben bewertet.

3.4 Maßnahmenvorschläge

In Kap.4.1.1 auf S. 13 des ASF wird unter dem Aspekt der „Vorhabenbedingten Risikoabschätzung für die Art“ (was nach § 44 Nr. 1 BNatSchG - Artenschutzrecht unbekannt ist – und für welche Fledermausart??) folgendes festgelegt:

„Es lässt sich

Hierzu ist festzuhalten, dass

- a) mindestens Tagesquartiere / Fraßplätze in den Gebäude existieren und
- b) eine Baubegleitung während der Abrissarbeiten angesichts der Komplexität keine Möglichkeiten hat, die Nutzung von Quartieren zu klären. Hierzu wären sehr konkrete umfassende Festlegungen und Kontrollen erforderlich.

Aus dem Protokoll von HENSEN zur Abstimmung artenschutzfachlicher Ersatz- und Schutzmaßnahmen vom 25.09.2019 ist weiterhin zu entnehmen, dass für Gebäude bewohnende Fledermäuse „10 Spaltenquartiere hergestellt werden“ sollen und für Gehölze bewohnende Arten „insgesamt 2 Flachkästen und 3 Rundkästen“

FÖA Stellungnahme: Soweit aus den kurzen Maßnahmendarstellungen von HENSEN zu entnehmen ist, weist der Passus erhebliche Mängel und Defizite auf, die aufzuklären und zu begründen sind:

- Warum werden die Fledermauskästen aufgehängt, wenn durch den B-Plan lt. HENSEN keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu begründen sind?

- Sofern die Maßnahmen artenschutzrechtlichen CEF Charakter haben, sind sie vor dem Eingriff durchzuführen. An welchen Örtlichkeiten findet das statt? Wann soll das geschehen und wie wird der Erfolg der Maßnahme überprüft?
- Wie begründet sich die Zahl der Fledermauskästen?
- Nach Artenschutzrecht sind die Maßnahmen den jeweils betroffenen Arten zuzuordnen, was hier fehlt. Welche Arten sollen von welchen Kästen profitieren?
- Wie wird der Erfolg der Maßnahme garantiert, kontrolliert und im Fall von Maßnahmendefiziten nachträglich sichergestellt?

4 Fazit, Empfehlungen

Bioökologische resp. faunistische Untersuchungen orientieren sich hinsichtlich der Erfassungsmethoden, Erfassungsintensität und der Ergebnisdokumentation in der Regel an erprobten Standards und Regelwerken, um die gute fachliche Praxis sicher zu stellen und das jeweilige Genehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren eines Vorhaben nicht in Gefahr oder in Verzug zu bringen.

Eine regelhafte Untersuchung und Dokumentation hätte man auch für die Fledermauskartierungen zum Genehmigungsverfahren für den B-Plan „Alte Messe“ erwarten dürfen, zumal das Büro

Die Darstellungen im Artenschutzfachbeitrag lassen aber jeglichen Bezug zu fachlich anerkannten Standards vermissen und sind zudem intransparent und unzureichend hinsichtlich der Untersuchungsmethoden und -intensität. Damit muss das Ergebnis zu Recht in Zweifel gezogen werden. Es bleibt abschließend festzustellen, dass die Untersuchungsmethoden und damit auch die Datenbasis bei weitem nicht ausreicht, um eine fachlich verlässliche und rechtssichere Aussage zur Funktion der alten Messe für Fledermäuse treffen zu können. Es muss bezweifelt werden, dass die vorliegenden Ergebnisse selbst bei einer weiteren Datenaufbereitung diesen Anforderungen standhält. Eine Wiederholung der Fledermauskartierung erscheint mehr als angeraten.

aus datenschutzrechtlichen
Gründen ausgeblendet