



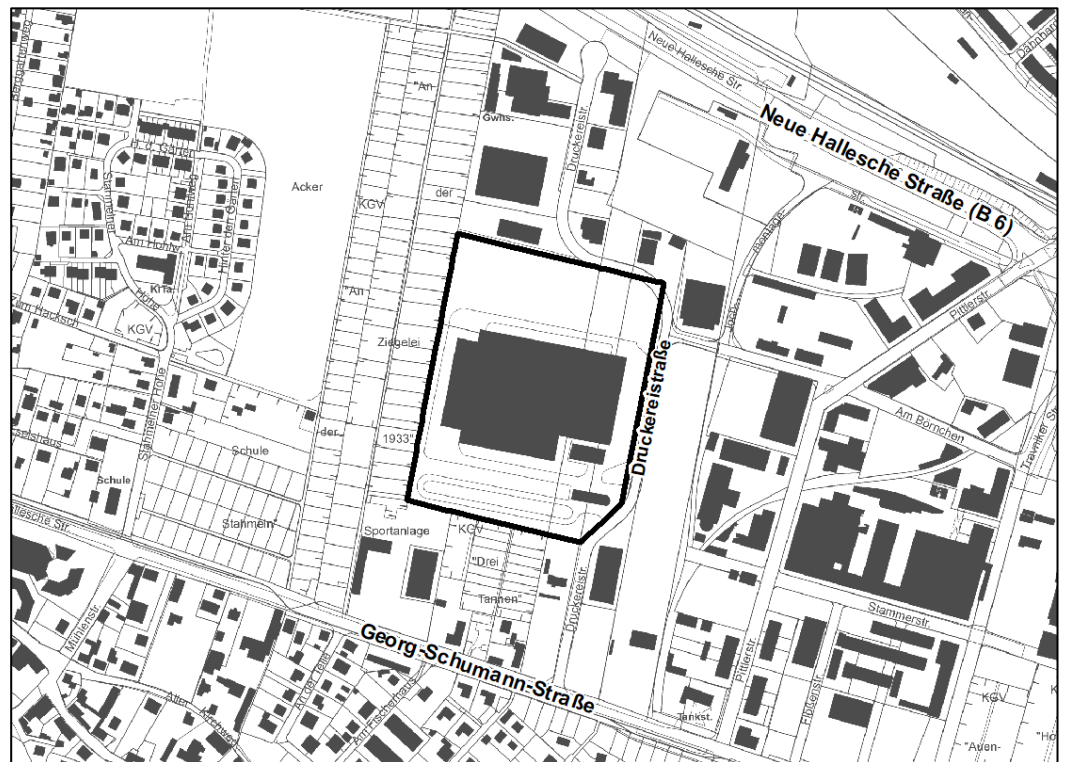
Stadt Leipzig

# Begründung der Satzung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. E-81 „Gewerbegebiet Stahmeln, Druckerei Springer“ (Entwurf)

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Lützschena-Stahmeln

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
(Aufhebungsbereich)



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

02.11.2022

## 1. Lage, Größe und Abgrenzung des aufzuhebenden Planes

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) Nr. E-81 „Gewerbegebiet Stahmeln, Druckerei Springer“ (Aufhebungsgebiet) befindet sich im Stadtbezirk Nordwest und dort im Ortsteil Lützschena-Stahmeln.

Er umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und wird umgrenzt von

- dem Gewerbegebiet Druckereistraße im Norden (zur Neuen Halleschen Straße (B6) hin ausgerichtet) und Osten (angrenzend an die Druckereistraße),
- einer Reitsportanlage sowie dem Kleingartenverein (KGV) „Drei Tannen“ im Süden gen Georg-Schumann-Straße hin orientiert sowie
- dem KGV „An der Ziegelei 1933“ auf der Westseite.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Aufhebungsgebietes sind aus der Abbildung auf dem Deckblatt zu ersehen.

## 2. Ausgangslage, Anlass und Erfordernis für die Aufhebung

### Ausgangslage

Im Jahr 1990 wurde von der ehemals selbstständigen Gemeinde Stahmeln der erste Vorhaben- und Erschließungsplan nach der deutsch-deutschen Wiedervereinigung mit der Vorhabenbezeichnung „Druckerei Süd, Stahmeln bei Leipzig, Gewerbegebiet“ aufgestellt und im gleichen Jahr in Kraft gesetzt. Am 01.01.1999 hat sich Lützschena-Stahmeln im Zuge der Gemeindegebietsreform der Stadt Leipzig angeschlossen. Die aktuelle Nummerierung und Benennung wurde nach der Eingemeindung in VE-Plan Nr. E-81 „Gewerbegebiet Stahmeln, Druckerei Springer“ geändert.

Seither wurden die Planinhalte des VE-Planes Nr. E-81 nahezu vollständig umgesetzt. Das betrifft insbesondere die Errichtung des Gebäudekomplexes einschließlich Druckerei, Versand- sowie Rationshalle, Versandstraße und Rollenlager, die Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie im überwiegenden Maße die Baumpflanzungen. Die Flächen des Aufhebungsgebietes sind als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt worden.

Bauherr des Verlags- bzw. Druckereigebäudes war ein profiliertes Medienunternehmen. Das Grundstück ging im Jahr 2009 gänzlich an die Miteigentümerin, eine andere renommierte Medien- und Verlagsgesellschaft, über. Im Jahr 2020 erwarb ein Unternehmen, welches seinen Hauptsitz in den Niederlanden hat und dessen Kerngeschäft im Handel, in der Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien liegt, das Grundstück. Wesentliche Teile des Druckzentrums werden seither weiterhin von der oben genannten Verlagsgesellschaft als Mieterin genutzt bzw. betrieben. Infolge des Umstrukturierungsprozesses konzentriert sich die Gesellschaft auf die Bereiche Verwaltung, Logistik, Vertrieb und den Geschäftsbetrieb des Postzustellers. Damit einher geht ein reduzierter Raum- und Produktionsbedarf. Die für den Druckbetrieb erforderlichen Einrichtungen dagegen wurden weitestgehend zurückgebaut. Die Mehrzahl der ursprünglich vorhandenen Arbeitsplätze ist weggefallen.

**Anlass** für die Aufhebung ist die beabsichtigte Umgestaltung des Bestandsgebäudes durch die Eigentümerin sowie die potentielle Entwicklung und Nutzung eines Teilgrundstücks durch eine Telekommunikationsanbieterin und in diesem Zusammenhang die obsolet gewordene Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des rechtskräftigen VE-Planes.

Die 1990 festgesetzten Bestimmungen des Planes zielten auf die Errichtung einer Zeitungsdruckerei ab. Die festgesetzte Bebauung ist überwiegend realisiert worden. Des Weiteren haben die Veränderungen in der Medienlandschaft, allen voran die wachsende Digitalisierung, zu einem starken Rückgang des Zeitungsdruckes geführt und somit bundesweit Überkapazitäten im Druckbereich entstehen lassen.

Die Eigentümerin plant, das Gebäude im Innenbereich umzugestalten und Gewerbeflächen für Mieter aus den Bereichen Media, Produktion und Logistik anbieten zu können. Die ehemalige Druckerei soll nach eigenen Angaben zu einem „Innovationshub und Logistikzentrum“ transformiert werden, der Standort dementsprechend zu einem multifunktionalen Büro-, Logistik- und Produktionsstandort umgebaut werden. In dessen Folge ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in dreistelliger Zahl denkbar.

Ein namhaftes Unternehmen aus der Mobilfunk-/Telekommunikationsbranche plant auf einem ungenutzten Teilbereich des Grundstücks ein Rechenzentrum zum Ausbau des 5G-Netzes in der Region Leipzig zu errichten. Die Eigentümerin ist willig, die Veräußerung des nördlichen, ca. einen Hektar großen Grundstücksteils an das Unternehmen vorzunehmen. Eine Absichtserklärung ist dahingehend bereits unterzeichnet worden.

Die Festsetzungen des VE-Planes schränken die Entwicklung des Areals mit ihrer inhaltlichen Ausrichtung auf den Druckereibetrieb ein und stehen einer anderweitigen Entwicklung des Gewerbestandortes entgegen. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass die beiden genannten Vorhaben nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind. Jedoch wird die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser oder anderer Vorhaben nach Aufhebung des VE-Planes nach § 34 BauGB geprüft, was zu einer größeren Flexibilität der Nutzung führt.

Die Grundstückseigentümerin, vertreten durch eine Anwaltskanzlei, hat aus vorgenannten Gründen und nach Vorgesprächen mit dem Stadtplanungsamt im Jahr 2021 am 21.01.2022 schriftlich die Aufhebung des VE-Planes beantragt.

Das **Erfordernis** für die Aufhebung begründet sich insbesondere damit, dass hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannten Vorhaben geschaffen werden können. Da die geplanten Vorhaben dem festgesetzten Nutzungszweck zur Errichtung einer Zeitungsdruckerei widersprechen, ist eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben nicht gegeben. Zudem würden durch die geplante Umbaumaßnahme des Bestandsgebäudes sowie die zusätzliche Bebauung durch die Errichtung eines Rechenzentrums die Grundzüge der Planung berührt, sodass die Voraussetzungen einer Befreiung von den Festsetzungen des VE-Planes gemäß § 31 BauGB nicht vorliegen. Daher können die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Vorhaben nur über eine Aufhebung des VE-Planes Nr. E-81 geschaffen werden.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Aufhebung**

Mit der Aufhebung dieses VE-Planes wird vor allem das Ziel und der Zweck verfolgt, dass die in Kap. 2 genannten Vorhaben auf anderer planungsrechtlicher Grundlage zugelassen werden können.

Mit der Aufhebung des Planes und mit Blick auf die angrenzenden bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen wird grundsätzlich auf eine dem baulichen Umfeld angemessene Entwicklung und Nutzung des Grundstückes nach § 34 BauGB zum Umbau bzw. zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben abgezielt, die auch den Stadtentwicklungszielen entspricht.

Die geplante Aufhebung dient daher der Schaffung von Rechtssicherheit für die Eigentümerin und die potentiellen Kaufinteressenten des Grundstückes oder Teilen des Grundstückes für eine mit den städtebaulichen Entwicklungszielen verträglichen, realistischen baulichen Nutzung und Entwicklung der Fläche.

Den **Zielen der Raumordnung** ist die Aufhebung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Leipzig-West Sachsen sind Aussagen, die gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten. Die Aufhebung steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „**Gewerbliche Bauflächen**“ ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ von 1999 wurde im Jahr 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Eine erneute Fortschreibung dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts befindet sich gegenwärtig in Bearbeitung. Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ (Ausgabe 2005) ist der Geltungsbereich des VE-Planes als Teil des Gebietes 69 „Druckereistraße“ ausgewiesen. Entsprechend der Entwicklungszielstellung ist eine Stärkung der gewerblichen Funktion durch eine Vermarktung vorgesehen. Somit stehen die Maßnahmen im Einklang mit den konzeptionellen Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, da sie auf den Strukturwandel im Verlagswesen reagieren, die einer Vermarktung aktuell entgegenstehenden Festsetzungen des VE-Planes aufheben und eine neuerliche gewerbliche Entwicklung vorbereiten.

Mit der Aufhebung des VE-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung oder Erweiterung von Unternehmen an dem Standort zu verbessern. Damit unterstützt dieser Prozess den im **Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Leipzig 2030** benannten Handlungsschwerpunkt „Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur“ des strategischen Zieles „Leipzig besteht im Wettbewerb“.

#### **4. Wesentliche Inhalte des Planes und Auswirkungen der Aufhebung**

Inhalt der Planung ist die ersatzlose Aufhebung des VE-Planes Nr. E-81. Nach der Aufhebung des VE-Planes ist die Fläche planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Folglich ist die Zulässigkeit von Vorhaben anschließend nach den Regelungen des § 34 BauGB zu prüfen.

##### **Auswirkung auf den Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet des aufzuhebenden VE-Planes ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche (Industriegebiet nach § 9 BauNVO möglich) auf ca. dreiviertel der Gesamtfläche sowie
- Gewerbliche Baufläche im nördlich gelegenen Bereich des Aufhebungsgebietes.

Es sind keine Auswirkungen durch die Aufhebung des VE-Planes für den FNP zu erwarten.

#### **5. Durchführung und Auswirkungen des Aufhebungsverfahrens**

Es kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung, da die im BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen.

Zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen wurde auch eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde die Einschätzung erlangt, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Näheres siehe Anhang II dieser Begründung.

An der Vorprüfung wurden auch die berührten Träger öffentlicher Belange, örtlichen Umweltverbände/Bürgervereine sowie landesweit anerkannten Naturschutzvereinigungen mit Schreiben vom 19.05.2022 beteiligt. In den eingegangenen Stellungnahmen wurde die Aufhebung befürwortet bzw. ihr zugestimmt oder es wurden keine Hinweise oder Bedenken dazu geäußert. Hinweise zur Vorprüfung bzw. auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht vorgetragen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des VE-Planes erfolgte am 13.07.2022 durch die Leipziger Ratsversammlung (Beschluss Nr. VII-DS-06988) und ist im Amtsblatt Nr. 15/2022 der Stadt Leipzig am 23.07.2022 bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung zum beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 3 BauGB) erfolgte verbunden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Im Rahmen der Unterrichtungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 des BauGB sind keine Äußerungen eingegangen.

Jedoch vertritt der Ortschaftsrat Lützschena-Stahmeln die Auffassung, dass einzelne Auflagen, die durch den VE-Plan festgesetzt worden sind, bestehen bleiben sollten. Im Folgenden wird angeführt, wie der weitere Umgang mit den einzelnen Bestimmungen des VE-Planes erfolgt:

- *Der Mindestabstand der Bebauung beträgt 20 m bzw. 1,2 H (gemeint ist das 1,2-fache Maß der Höhe der Bebauung) zur Grundstücksgrenze zum im Westen angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet (gemeint ist das Kleingartenareal),*

Die Eigentümerin hat bereits im Rahmen einer Absichtserklärung bestätigt, dass die vorgenannte Abstands- und Höhenregelung aus dem aufzuhebenden VE-Plan bei jedwedem Neubauvorhaben Berücksichtigung finden wird.

- *Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, bei Gewährleistung vorbeugender Brandschutzmaßnahmen sind Gebäudelängen und -tiefen über 50 bis 200 m zulässig,*

Diese Bestimmung wird auch unter Anwendung des § 34 BauGB in adäquatem Umfang berücksichtigt.

- *Die erforderlichen Parkstellflächen sind auf dem Baugrundstück in voller Höhe auszuweisen,*
- *Totale Bodenversiegelungsmaßnahmen für Flächen des ruhenden Verkehrs sind nicht gestattet,*

Diese Bestimmungen werden im Rahmen der Leipziger Stellplatzsatzung aufgegriffen bzw. abgedeckt.

- *Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind für die Großgrünbepflanzung, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen auszuweisen,*

Diese Bestimmung ist bereits umgesetzt worden.

- *Fassadenbegrünung für Außenansichten sind auf mindestens 30 % geeigneter Außenflächen vorzusehen.*

Die Bestimmung ist nicht umgesetzt worden. Die mehrfach abgestufte und strukturierte Fassade mit übergroßen Fenstern und Toren bietet nur unzureichend Möglichkeiten, diese in gefordertem Umfang zu begrünen. Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird es dahingehend dennoch Abstimmungen mit dem Eigentümer geben.

Der VE-Plan soll aufgehoben werden, da insbesondere eine Festsetzung die Nutzung auf den Betrieb einer Zeitungsdruckerei, betrieben durch die vormals auf dem Areal agierende Axel Springer Verlag AG, beschränkt. Aus der Aufhebung geht ein hoher Mehrwert hervor in dem Sinne, dass zweckdienliche Umnutzungen realisiert werden können, welche zudem Arbeitsplätze schaffen. Aus genannten Gründen soll in Kauf genommen werden, dass die dereinst geschaffene Bestimmung zur Begrünung der Gebäudefassaden, einhergehend mit der Aufhebung des VE-Planes, nicht weiter aufrechterhalten werden kann.

Für die **vorhandene Wohnbevölkerung** sind Auswirkungen durch die Aufhebung des VE-Planes nicht zu erwarten. Das nächstgelegene dauerhaft bewohnte Gebiet befindet sich südlich der Georg-Schumann-Straße in etwa 200 m Entfernung. Zudem werden durch die geplanten Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes sowie die geplante zusätzliche Bebauung durch die Errichtung eines Rechenzentrums keine signifikant höheren Lärmemissionswerte erwartet. Folglich wird auch für das westlich des Aufhebungsbereiches befindliche Kleingartenareal von keiner nennenswerten Beeinflussung ausgegangen.

Der Bereich der Änderung verfügt hinsichtlich der **technischen Infrastruktur** einerseits über ausreichende Anlagen der medientechnischen Ver- und Entsorgung. Zudem ist das Areal über die Druckereistraße verkehrstechnisch ausreichend erschlossen und verfügt auch über ein ausreichend ausgebautes System zur inneren Erschließung bzw. deren potentieller Erweiterung.

Auf die **Umweltbelange** sind aus der Aufhebung des VE-Planes keine Auswirkungen zu erwarten. Die Aufhebung des VE-Planes führt nicht zu solchen Änderungen des bauplanungsrechtlichen Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, aus denen Änderungen des tatsächlichen Umweltzustandes und damit verbundene (erhebliche) Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es sind infolge der Aufhebung des VE-Planes keine Auswirkungen auf Umweltzustand und Umweltbelange zu erwarten, die nicht auch schon mit dem VE-Plan zulässig und zu erwarten wären. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen bedarf es nicht.

### **Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB**

Die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen, welche gemäß § 13a Abs. 4 auch entsprechend für die Aufhebung eines VE-Planes gelten, sind wie folgt erfüllt:

- Es handelt sich um die Aufhebung eines VE-Planes zur Nachverdichtung von Flächen und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der Aufhebung wird dazu beigetragen, innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachliegende Flächen bebauen zu können und damit innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes nachzuverdichten. Die Aufhebung trägt des Weiteren dazu bei, dem städtischen Ziel einer vielfältigen und stabilen Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen sowie auf eine leistungsfähige technische Infrastruktur hinzuwirken.
- Die bereits versiegelte Fläche des ca. sechs Hektar großen Grundstückes liegt bei über 20.000 m<sup>2</sup> und wird nach Aufhebung des VE-Planes den zulässigen Größenwert von 70.000 m<sup>2</sup> definitiv nicht überschreiten. Relevant ist diese Betrachtung mit Bezug auf die zulässig zu versiegelnde Fläche des Baugebietes für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB). Die Voraussetzungen hierfür sind dann gegeben, wenn eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt worden ist. Falls die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> betragen sollte, ist das beschleunigte Verfahren möglich, wenn durch eine Vorprüfung des Einzelfalles belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Daher wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde die Einschätzung erlangt, dass die Aufhebung des VE-Planes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (UVP-Pflicht) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Aus den Festsetzungen des aufzuhebenden VE-Planes ergibt sich die Zulässigkeit derartiger Vorhaben nicht. Auch durch die Aufhebung des VE-Planes wird eine solche Zulässigkeit nicht vorbereitet oder begründet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach der Aufhebung des VE-Planes nach § 34 BauGB.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der aus der Aufhebung des VE-Planes folgende Entfall der Festsetzung, welche die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auf den Druckereibetrieb beschränkt, ist für die genannten Schutzgüter ohne Bedeutung.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht. Dass die im räumlichen Geltungsbereich des VE-Planes vorhandenen oder die nach dessen Aufhebung auf der Grundlage des § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB aufweisen könnten, ist absehbar nicht zu erwarten. Hinreichend konkretisierte Vorhaben sind derzeit nicht bekannt. Folglich sind auch bei schweren Unfällen keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet nach der Aufhebung des VE-Planes zulässigen Nutzungen zu erwarten. Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Der aufzuhebende VE-Plan liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt.

i . V . Neu

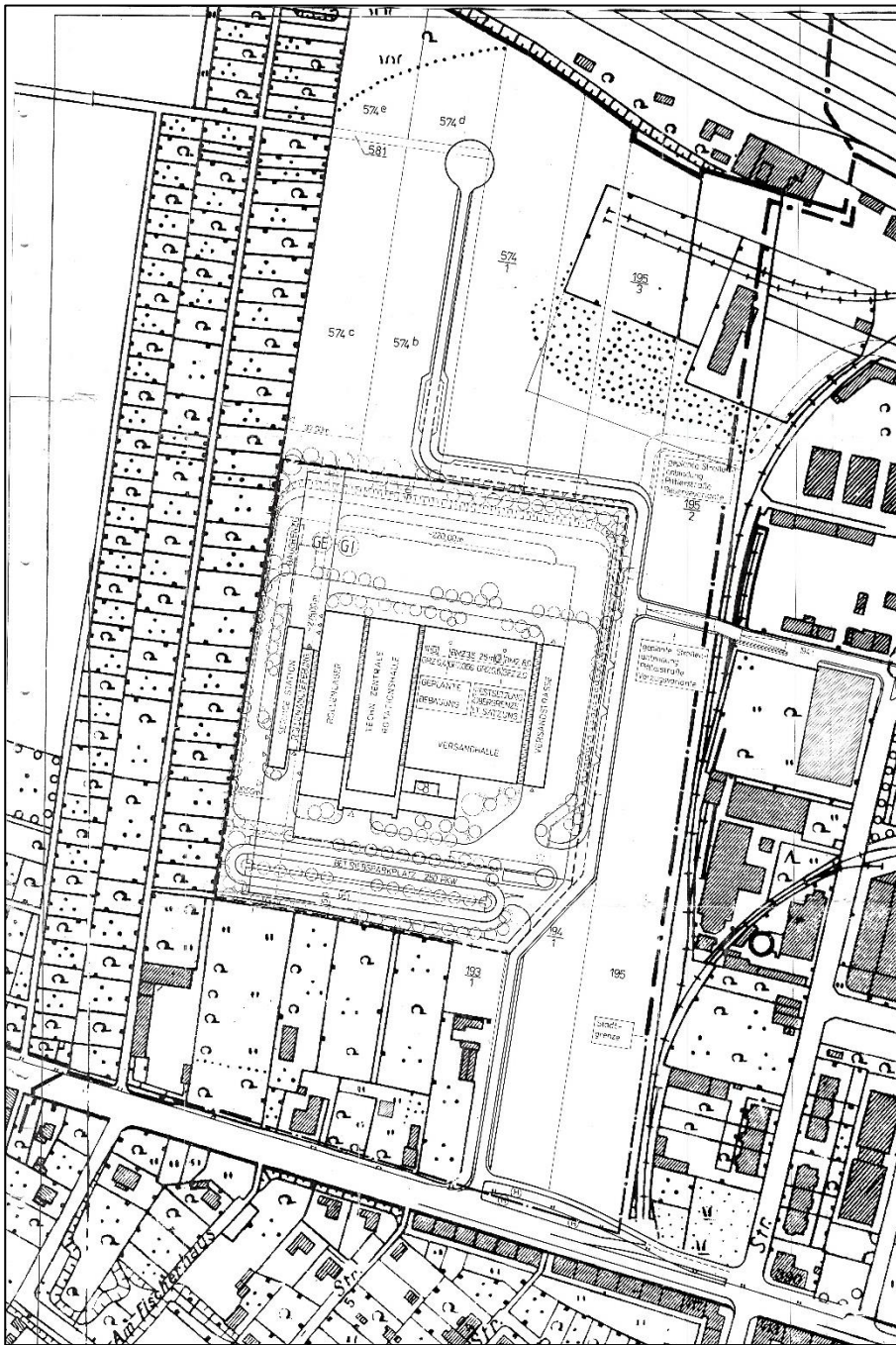
Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein  
Amtsleiterin

Anhang I: Rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E-81

Anhang II: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB



**Anhang I: Rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. E-81**



**Bestimmungen**

- 1 Das im Teil-Flächennutzungsplan Bl. 001 ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet gem § 8 und § 9 Bau VO, wird beschlossen.
- 2 Das im Teil-Bebauungsplan Bl. 002 ausgewiesene Teilgebiet wird auf der Grundlage des Vorhaben- u. Erschließungsplanes für die Bebauung durch die Zeitungsdruckerei Süd Axel Springer Verlag AG festgesetzt.
- 3 Auf der Grundlage des § 55 (1) und § 9 Bau ZVO und in Anwendung Anlage 1 Bau ZVO werden folgende ergänzende Bestimmungen festgesetzt:
  - 3.1 Als Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 u. 17, Anlage 1 Bau ZVO (Bau NVO)
    - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
    - Geschäftflächenzahl (GFZ) = 2,0
    - Baumassenzahl (BMZ) = 8,0
  - 3.2 Als Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Bau NVO H=25m über OF Gelände
  - 3.4 Als Mindestabstand zur Grundstücksgrenze (Baugrenze) zum im Westen angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet mind. 20 m bzw. 1,2 H
  - 3.4 Offene Bauweise gem. § 22 Bau NVO, bei Gewährleistung vorbeugender Brandschutzmaßnahmen sind Gebäudelängen und Tiefen über 50 m bis 200 m zulässig.
  - 3.5 Die erforderlichen Parkstellflächen sind auf dem Baugrundstück in voller Höhe auszuweisen.
  - 3.6 Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind für Grünanpflanzung, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen, auszuweisen. Anforderungen an weitere Begrüßungsmaßnahmen, die sich aus der Weiterführung der Bebauungsplanung ableiten, sind zu berücksichtigen.
  - 3.7 Totale Bodenversiegelungsmaßnahmen für Flächen für ruhenden Verkehr sind nicht gestattet.
  - 3.8 Fassadenbegrünung an Außenansichten ist an mind. 30% geeigneter Außenfläche vorzusehen.

**Baugebiet**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
- gewerbliche Baufläche
- III Zahl der Vollgeschosse
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,59 Geschäftflächenzahl
- BMZ 3,5 Baumassenzahl
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
- Zeichen des Bebauungsplanes**
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Baubauungstiefe (Vermaßung)
- Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Parkflächen
- Straßenbahnhaltstelle

VE-Plan Nr. E-81: Auszug mit Plangebiet, Festsetzungen und Planzeichenerklärung



## **Anhang II: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Kriterien sowie der Ergebnisse der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange (TöB), örtlichen Umweltverbände/Bürgervereine sowie landesweit anerkannten Naturschutzvereinigungen wurde die Einschätzung erlangt, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Nachstehende Kriterien aus Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) werden angewendet:

### **1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**

#### **1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt**

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Plan) setzt keinen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben. Es werden keine Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, getroffen. Die Zulassungsentscheidung hinsichtlich der vorgenannten Aspekte beruht nach Aufhebung des VE-Planes auf § 34 BauGB. Der aufzuhebende VE-Plan enthält lediglich eine Festsetzung, die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auf den Druckereibetrieb beschränkt.

#### **1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

Andere Pläne oder Programme werden von der Aufhebung des VE-Planes nicht bzw. nur insofern beeinflusst, dass mit der Aufhebung bauplanungsrechtliche Beschränkungen entfallen, die der Umsetzung des im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ von 2005 hinterlegten Ziels eines quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebotes an Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet entgegenstehen könnten.

#### **1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Auf die genannten Aspekte hat die Aufhebung des VE-Planes keine bzw. nur untergeordnete Bedeutung insofern, dass mit der Aufhebung bauplanungsrechtliche Beschränkungen entfallen, die der Umsetzung des o.g., im STEP „Gewerbliche Bauflächen“ von 2005 hinterlegten Ziels entgegenstehen könnten. Durch die mit der Aufhebung des VE-Planes ermöglichte Nachverdichtung wird im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Flächen einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen entgegengewirkt.

#### **1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Für den VE-Plan und auch in Bezug auf seine Aufhebung liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen derartiger Probleme vor.

#### **1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.**

Der VE-Plan und auch seine Aufhebung haben keine Bedeutung im o.g. Sinne.

## **2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

- 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen
- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
- 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen),
- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen
- 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Die vorgenannten Aspekte 2.1 bis 2.5 sind für die Aufhebung dieses VE-Planes nicht von Bedeutung. Der aufzuhebende VE-Plan enthält lediglich eine Festsetzung, die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auf den Druckereibetrieb beschränkt. Mit der Aufhebung des VE-Planes entfallen die Beschränkungen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dann allein nach § 34 BauGB. Daraus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.6 folgende Gebiete:

- 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
- 2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- 2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,
- 2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Da aus der Aufhebung des VE-Planes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist auch eine Betroffenheit der genannten Gebiete, welche auch nicht innerhalb des Plangebietes oder seinem relevanten Umfeld vorhanden sind, nicht zu erwarten. Näherer Darlegungen dazu bedarf es folglich nicht.