



Stadt Leipzig

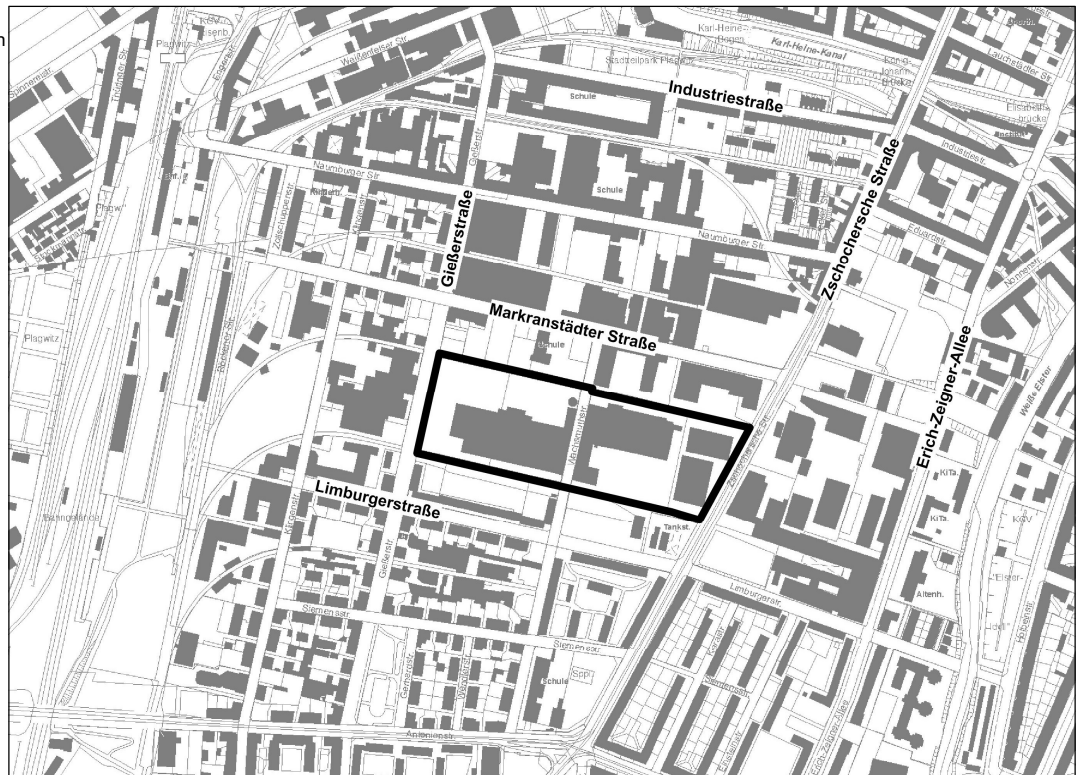
Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 428.2
„Gewerbegebiet Plagwitz Süd /
Markranstädter Straße – Teil Süd“
(Entwurf)**

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

19.09.2019

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.1	Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen	5
3.2	Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche	6
3.3	Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten.....	8
4.	Verfahrensdurchführung	9
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	10
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	10
5.2	Vorhandene Wohnbevölkerung	11
5.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	11
5.4	Soziale Infrastruktur.....	11
5.5	Technische Infrastruktur	11
6.	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen.....	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	12
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	12
6.1.2	Flächennutzungsplan	15
6.1.3	Landschaftsplan	16
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	16
6.1.5	Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“	17
6.2	Übergeordnete Ziele und Konzepte der Stadt.....	17
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	17
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	18
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen.....	21
6.2.4	Strategische Konzepte zum Gewerbe.....	21
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	21
6.2.6	Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen	22
7.	Umweltbericht.....	22
7.0	Zusammenfassung	22
7.1	Einleitung.....	23
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung).....	23
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	24
7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
7.2.1	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades	25
7.2.2	Näheres zu den Teilgebieten 1 bis 3.....	26
7.2.3	Anmerkungen zu einzelnen Umweltbelangen	29
7.2.4	Altstandorte, Altlastenverdacht, Handlungsbedarf	33
7.3	Referenzliste der Quellen	34
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	35

C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	35
9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	35
10.	Gliederung des Plangebietes.....	35
11.	Teilgebiet 1 – SO Baumarkt.....	36
12.	Teilgebiet 2 – SO Zentrale Versorgung.....	40
13.	Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet	42
13.1	Allgemeine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	42
13.2	Vorhaben des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten	43
14.	Regelungen zu Störfallbetrieben.....	45
15.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	46
16.	Verkehrsflächen.....	47

Anhang	I: Hinweise
	II: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz,

- südlich der Markranstädter Straße,
- westlich der Zschocherschen Straße,
- nördlicher der Limburgerstraße und
- östlich der Gießerstraße.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,5 ha.

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

Es handelt sich um den südlichen Teil des Gebietes, für das der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428 gefasst wurde. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planung liegen folgende **Planungsanlässe** und die daraus jeweils resultierenden **Planungserfordernisse** zugrunde:

a) Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen

Planungsanlass sind einerseits bereits stattgefundenene, andererseits aus planungsrechtlicher Sicht potentiell mögliche Entwicklungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben im Gewerbegebiet Plagwitz.

Das Gebiet, für das der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428 gefasst wurde, überdeckt Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 325 „Zschochersche Straße/Gießerstraße – Nutzungsarten“. Dieser wurde zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgestellt und ist durch Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2012 am 01.09.2012 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 325 berücksichtigte u.a. bereits den in seinem Plangebiet liegenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt), zu dessen Sortiment auch zentrenrelevante Sortimente gehören, sowie das westlich der Zschocherschen Straße gelegene Einkaufszentrum. In diesem Einkaufszentrum wurden die Verkaufsflächen von genehmigten und realisierten Einzelhandelsnutzungen, die bislang auf den Grundstücken des Eigentümers eines Großteils des Plangebietes verteilt lagen, räumlich zusammengefasst (bei insgesamt gleichbleibendem Verkaufsflächenumfang). Auf den außerhalb des Baumarktes und des Einkaufszentrums gelegenen Grundstücken wurde die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben auf den „Leipziger Laden“ (ausnahmsweise) und auf den „Werksverkauf“ beschränkt.

Die für die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 anlassgebenden Umwandlungsprozesse durch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bzw. die dafür maßgeblichen Sachverhalte und Rahmenbedingungen und der daraus potenziell resultierende Umwandlungsdruck bestehen grundsätzlich nach wie vor.

Allerdings sind – u.a. durch die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 325 eingetretene Bevölkerungsentwicklung – Änderungen der auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen nicht auszuschließen. Auch liegt inzwischen der fortgeschriebene Stadtentwicklungsplan (STEP)

Zentren 2016 vor (siehe Kap. 6.2.2). Zudem wurde ergänzend zu dem Einkaufszentrum ein Drogeriemarkt errichtet.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet sich diesbezüglich daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so erhalten und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden kann, dass das Erreichen der der Planung zugrundeliegenden Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) möglich ist. Nur mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann sichergestellt werden, dass der Stadt auch weiterhin ein geeignetes und rechtssicheres bauplanungsrechtliches Instrument zur Umsetzung der im STEP Zentren enthaltenen gesamtstädtischen Zielstellungen für das Plangebiet zur Verfügung steht. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes können die betreffenden Festsetzungen den geänderten Rahmenbedingungen entsprechend getroffen werden.

b) Entwicklung von Wohnnutzungen auf Gewerbeflächen

In der wachsenden Stadt rücken generell zunehmend Flächen in den Fokus der Immobilienwirtschaft, welche bislang aufgrund ihrer Lage, der fehlenden Nachfrage und angesichts des bis dato bestehenden Überangebotes an besser geeigneten und vermarktungsfähigen Flächen für Wohnnutzungen nicht attraktiv waren. Dies betrifft auch kleinere und größere brachgefallene Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbeflächen sowie Bestandsgebäude in Gewerbegebieten, deren gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde oder aufgegeben werden soll.

Ein **Planungsanlass** für das Plangebiet ergibt sich daraus, dass auch hier ein Vordringen von Wohnnutzungen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen ist. Entsprechende Bestrebungen bestehen bereits auf im Umfeld des Plangebietes dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen des Gewerbegebietes Plagwitz; ein Übergreifen auch auf im Plangebiet gelegene Flächen ist nicht auszuschließen.

Im Plangebiet selbst sind zwar ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes bzw. teils auch unmittelbar benachbart sind aber, der Historie geschuldet, auch Wohnnutzungen in teils erheblichem Umfang vorhanden.

Zudem sind im Umfeld Flächen vorhanden, die nunmehr in den Fokus der Immobilienwirtschaft zur Entwicklung von Wohnungsbauprojekten rücken bzw. bereits gerückt sind. Dies belegen auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 428.1 eingegangene Stellungnahmen, aus denen ein offensichtlich bestehendes erhebliches Interesse von Immobilieneigentümern/-entwicklern an der Entwicklung von Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes erkennbar ist.

Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet Plagwitz und folglich auch im Plangebiet dieses Bebauungsplanes steht allerdings im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Diese sehen für das Gewerbegebiet und damit auch für das Plangebiet u.a. den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender sowie die Sicherung potenzieller Gewerbeflächen vor (vgl. Kap. 3).

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht diesbezüglich, da nur mit dem Bebauungsplan und der Festsetzung von Baugebieten, hier namentlich der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO bzw. als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO, die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich eindeutig ausgeschlossen werden kann.

Angesichts der urbanen Lage des Plangebietes, aber auch angesichts der innerhalb des Plangebietes gewollten Qualitäten besteht auch das Erfordernis, weitere Festsetzungen zur Einschränkung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ sowie innerhalb der „Sonstigen Sondergebiete“ zu treffen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen vor allem die nachfolgend genannten Ziele und Zwecke verfolgt werden. Dabei beziehen sich Kap 3.1 und 3.2 grundsätzlich (soweit nicht ausdrücklich anders angegeben) auf das gesamte Plangebiet, wogegen sich Kap. 3.3 mit den darin genannten speziellen Zielen ausschließlich auf die festgesetzten Sondergebiete bezieht. Siehe ergänzend auch die jeweiligen weiteren Zielaussagen im Abschnitt C. dieser Begründung.

3.1 Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen

In Bezug auf die Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen im Allgemeinen und die im Plangebiet dieses Bebauungsplanes gelegenen Flächen im Besonderen werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

a) Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt zum Erhalt und zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen

Die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt und zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen sollen auch mit diesem Bebauungsplan in seinem Plangebiet bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

- Den im Flächennutzungsplan (FNP) für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes enthaltenen Darstellungen als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Sonderbaufläche Bau- und Gartenfachmarkt“ – und damit als besondere Form der gewerblichen Nutzung – soll mit diesem Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprochen und die planungsrechtliche Eigenschaft des Gebietes als „Gewerbegebiet“ im Sinne von § 8 BauNVO bzw. als „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne von § 11 BauNVO eindeutig klar gestellt werden. Damit soll die mit dem FNP festgelegte städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt bauplanungsrechtlich verbindlich festgesetzt und auf ihre Umsetzung hingewirkt werden. Zudem soll der Bebauungsplan damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.
- Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK), die im Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen und die im Konzeptionellen Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West) 2009 formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele sollen mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden, um das Gebiet auch künftig dauerhaft für gewerbliche Nutzungen als Gewerbegebiet zu erhalten und attraktiv zu halten.

Vor diesem Hintergrund sollen die Rahmenbedingungen im Plangebiet insbesondere so gesichert und angemessen weiterentwickelt werden, wie dies in den nachfolgenden Zielen angegeben ist.

b) Sicherung guter Rahmenbedingungen für im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen

Für die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen sollen bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen dahingehend gesichert bzw. geschaffen werden, dass diese Strukturen ihrer Art nach erhalten und angemessen weiterentwickelt werden können. Sie sollen vor dem weiteren Heranrücken von bzw. der Durchdringung des Gebietes mit schutzbedürftigen Nutzungen (vor allem allgemeiner Wohnnutzung) bewahrt werden. Betriebsbedingte Wohnungen sollen aber ausnahmsweise zulässig bleiben, wie dies auch in § 8 BauNVO vorgesehen ist.

c) Sicherung guter Rahmenbedingungen für die Nachnutzung von im Gebiet brachliegenden oder noch brachfallenden Flächen und Gebäuden durch gewerbliche Nutzungen

Über die derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen hinausgehend soll Ziel b) entsprechend auch für jetzt brachliegende oder zukünftig brachfallende Flächen und Gebäude gelten. Für

diese sollen ihrer jeweiligen räumlichen Lage und ihrem Umfeld entsprechende Möglichkeiten für eine perspektivische Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gesichert werden. Die Flächen und Gebäude sollen vorrangig für das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit den Schwerpunkten Produktion, Handwerk, Dienstleistungen sowie Kultur und Kreativwirtschaft, je nach Vorprägung aber auch für sportliche- und Unterhaltungszwecke (z.B. Veranstaltungsräume) vorgehalten werden. Die im Gebiet vorhandenen sanierten und teilweise leerstehenden straßenbegleitenden Gebäude an der Wachsmuthstraße sind gerade für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen besonders geeignet. Die im Ziel b) genannte Zielsetzung zu Wohnnutzungen gilt hier entsprechend.

d) Begrenzung des zulässigen Störgrades zur angemessenen Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die sich aus den Zielen a) bis c) ergebende Zielstellung bedeutet nicht, dass die Stadt damit in jedem Gewerbegebiet die Bestandserhaltung oder sogar Ansiedlung gewerblicher Nutzungen jeglicher Ausprägung und aller denkbaren Störgrade zum Ziel hat. Dies wäre vorliegend angesichts der innerstädtischen Lage des Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen – allein schon aufgrund bestehender immissionsschutzrechtlicher Grenzen (z.B. TA Lärm) – nicht angemessen. Seit der Entwicklung des Gewerbegebietes und der umliegenden Wohngebiete in der Gründerzeit sind sowohl das Umweltbewusstsein als auch die Umweltschutzanforderungen deutlich angestiegen; mit einem weiteren Anstieg ist zu rechnen. Zudem ist erfahrungsgemäß auch unterhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzen mit Beschwerden von Anwohnern wegen subjektiv von diesen als unzumutbar empfundener Störungen zu rechnen.

Für die Umsetzung der vorgenannten Ziele a) bis c) bestehen folglich angesichts der innerstädtischen, von Wohnnutzung und anderen vor Störungen zu schützenden Nutzungen umgebenen Lage des Gewerbegebietes besondere Rahmenbedingungen und Anforderungen. Die dauerhafte Bestandssicherung solcher innerstädtischen Gewerbegebiete bzw. die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesen Gebiet (Belang a)) ist nur dann dauerhaft konfliktfrei oder zumindest konfliktarm möglich, wenn wesentliche Nutzungskonflikte möglichst vermieden werden.

Dies soll für dieses Plangebiet dadurch erreicht werden, dass der zulässige Störgrad so eingeschränkt wird, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.2 Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche

In Bezug auf die Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und die damit im Zusammenhang stehende Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen liegen die schon mit dem Bebauungsplan Nr. 325 verfolgten Ziele auch hier im Wesentlichen zugrunde:

e) Zentrenschutz als übergeordnetes Ziel

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan

- städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit
- zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB sowie der Zentrenstruktur beizutragen

(nachfolgend bezeichnet als „Zentrenschutz“).

Dies gilt hier insbesondere für die im Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz,

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler und
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könneritzstraße

(Näheres siehe Kap. 6.2.2).

Die Aussagen des STEP Zentren 2016 sollen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und im Wesentlichen umgesetzt werden.

Ergänzend zu den Aussagen des STEP bestehen folgende **ergänzenden Ziele**:

- Für das **Stadtgebiet insgesamt**, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Südwest und die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der dafür erforderliche Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen erreicht und gesichert werden.
 - Dazu sollen vor allem die vorhandenen Qualitäten und Potenziale genutzt und weiter ausgebaut werden.
- Für das **Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz**:
 - Die zentrenprägenden Funktionen, einschließlich der bereits heute vorhandenen Funktionsteilung der Nutzungsmischung von Versorgungsangeboten mit Waren und Dienstleistungen auf der einen sowie Kultur- und Freizeitangeboten mit stadtteilübergreifender Bedeutung auf der anderen Seite, sollen gesichert sowie weiterentwickelt und ausgebaut werden.
 - Die Entwicklungspriorität soll, aufgrund der dort bestehenden Angebotsschwerpunkte, im Bereich um die Zschochersche Straße liegen. Dort soll eine weitere Verdichtung der Angebotsstrukturen unter Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes erfolgen.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler**:
 - Der traditionelle Nahversorgungsstandort und Identifikationspunkt um den „Adler“ soll, auch wegen seiner wesentlichen Bedeutung für die Bürgerschaft des Umfeldes, gestärkt und qualitativ weiterentwickelt werden, soweit dies nicht zu Lasten des räumlich benachbarten höherrangigen C-Zentrums Plagwitz erfolgt.
 - Die Weiterentwicklung des Zentrums soll vorrangig im Bereich um den Adler (Kreuzungsbereich Antonienstraße/Dieskaustraße/Windorfer Straße) erfolgen. Dort noch bestehende Funktions-, Nutzungs- und Gestaltungsdefizite sollen abgebaut werden.
 - Zwischen den beiden Versorgungsschwerpunkten des Zentrums soll, zu deren wechselseitiger Verknüpfung, eine durchgängige Auflage entwickelt werden. Dazu soll auch die Potenzialfläche nördlich der Limburger Straße/westlich der Zschocherschen Straße genutzt werden.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könneritzstraße**:
 - Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitativ vollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könneritzstraße maßgebliches Ziel.

Zur Umsetzung dieser übergeordneten Zielsetzung zu Zentrenschutz bestehen **für das Teilgebiet 3** die nachfolgend genannten weiteren Ziele:

f) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht zulässig sein. Damit wird im Interesse des Zentrenschutzes bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

g) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen.

Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel f) soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, angemessen Rechnung getragen werden.

3.3 Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten

Für die Teilgebiete 1 und 2 bestehen folgende Ziele:

h) Steuerung der Entwicklung des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes

Der an der Gießelstraße im Teilgebiet 1¹ vorhandene Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt (nachfolgend: Baumarkt) soll hinsichtlich der Sortimente in seinem genehmigten Bestand bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt werden. Dies soll dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des Zentrenschutzes und denen des Baumarktes dienen.

Die zulässigen Hauptsortimente sollen benannt und auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente beschränkt werden, um damit dem genehmigten Bestand zu entsprechen und im Interesse des Zentrenschutzes den Verkauf auch anderer Hauptsortimente auszuschließen.

Die zulässigen (zentrenrelevanten) Randsortimente sollen benannt und auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente beschränkt werden, um auch hier dem genehmigten Bestand zu entsprechen und den Verkauf auch anderer (Rand-)Sortimente auszuschließen. Ebenso soll eine Begrenzung des Umfangs der Verkaufsfläche für diese Randsortimente auf höchstens 800 m² Verkaufsfläche erfolgen, um damit dem genehmigten Bestand insoweit zu entsprechen, wie dies angesichts des Zieles Z 2.3.2.3 (sog. Integrationsgebot) des Landesentwicklungsplanes 2013² zulässigerweise möglich ist.

Innerhalb der Verkaufsfläche von 800 m² sollen außer den branchenüblichen Randsortimenten auch Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Damit soll ebenfalls dem genehmigten Bestand entsprochen werden. Diese Sortimente sind zwar nicht

¹ Zur räumlichen Lage und Abgrenzung der Teilgebiete siehe die Planzeichnung.

² Näheres dazu siehe Kap. 6.1.1

branchentypisch für Baumärkte, sie stehen aber bei einer Verkaufsfläche von lediglich bis zu 100 m² nicht im Widerspruch zu den Zielen des Zentrumschutzes.

Zusätzlich zum Baumarkt, aber in deutlich untergeordnetem Umfang zu diesem, sollen ausnahmsweise auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandel) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein, soweit die Zweckbestimmung des Sondergebietes gewahrt bleibt.

i) **Steuerung der zentralen Versorgungsfunktionen an der Zschocherschen Straße**

Teilgebiet 2, das vom zentralen Versorgungsbereich „D-Zentrum Adler“ erfasst wird, soll, den sich daraus ergebenden zentralen Versorgungsfunktionen entsprechend, hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Damit wird bezweckt, den zentralen Versorgungsbereich und seine weitere Entwicklung in dessen im Teilgebiet 2 gelegenen Bereich bauplanungsrechtlich zu sichern.

Gleichzeitig soll, im Interesse des Zentrumschutzes, eine darüberhinausgehende weitere Entwicklung begrenzt werden. Damit sollen eine Schwerpunktverschiebung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Adler“ sowie städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

4. Verfahrensdurchführung

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

Aufstellungsbeschluss mit Beschluss Nr. VI-DS-02189 vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2016 vom 10.12.2016	20.04.2016
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	13.04.2018
Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses mit Beschluss Nr. VI-DS-05257 vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2018 vom 02.06.2018	16.05.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2018 vom 16.06.2018	19.06. bis 03.07.2018

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

- **Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses**

Mit dem o.g. Beschluss erfolgte eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches auf die östlich der Zschocherschen Straße zwischen der Zschocherschen Straße, der Erich-Zeigner-Allee und der Limburger Straße gelegenen Flurstücke. Für diese Grundstücke ist ein identisches Planungserfordernis wie für die anderen Teile des Plangebietes gegeben (siehe Kap. 2).

- **Teilung des Plangebietes**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde das Plangebiet geteilt. Gegenstand des hier vorliegenden Verfahrens ist der Bebauungsplan Nr. 428.2 für einen im Süden gelegenen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses. Für die vom Bebauungsplan Nr. 428.1 erfassten Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde das Verfahren bereits abgeschlossen (Satzungsbeschluss am 18.09.2019, Inkrafttreten am 28.09.2019). Für die weiteren Teilbereiche des Aufstellungsbeschlusses, für die die im Aufstellungsbeschluss bzw. in

der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes genannten Ziele und Zwecke der Planung weiterhin gelten, soll die Bebauungsplan-Aufstellung separat in eigenständigem Verfahren erfolgen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang dicht bebauten, großflächigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebiets zwischen dem Karl-Heine-Kanal im Norden, der Weißen Elster im Osten, der Limburger Straße im Süden und den Flächen des „Grünen Bahnhof Plagwitz“ im Westen. Generell wird die städtebauliche Struktur dieses Gebiets durch einen historisch gewachsenen Wechsel großflächiger Hallenstrukturen, kleineren Fabrikgebäuden und eingestreuten Wohngebäuden geprägt. Innerhalb der vorhandenen gewerblich genutzten Gebäudestrukturen haben sich zahlreiche Klein- und Kleinstunternehmen angesiedelt. Insbesondere für die Akteure der Kreativwirtschaft stellt dieses Gebiet ein Nukleus dar, welcher weit über die Grenzen der Stadt Leipzig ausstrahlt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vor allem folgende bauliche Nutzungen:

- Im Teilgebiet³ TG 1
 - ein großflächiger als „Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt“ genehmigter Baumarkt in einem dafür neu errichteten Gebäude sowie in Teilen eines Altbaus an der Wachsmuthstraße),
 - der dem Baumarkt zugehörige Parkplatz sowie
 - sonstige gewerbliche und sportliche Nutzungen in untergeordneten Teilen des Altbaus an der Wachsmuthstraße.
- Im Teilgebiet TG 2
 - ein Einkaufszentrum (mit u.a. Lebensmittelvollsortimentsbetrieb, Lebensmitteldiscounter, ergänzenden Läden wie Bäcker, Fleischer, Friseur sowie kleinen Dienstleistungsbetrieben) in einem dafür neu errichteten Gebäude,
 - ein weiterer Einzelhandelsbetrieb (Drogeriemarkt) und kleine Dienstleistungsbetriebe in einer dafür in Teilen umgenutzten älteren Gewerbehalle sowie
 - den vorgenannten Nutzungen zugehörige Stellplatzflächen.
- Im Teilgebiet TG 3
 - unterschiedliche gewerbliche Nutzungen in der dort vorhandenen Gebäudestruktur (o.g. Gewerbehalle und weitere älteren Gebäude) sowie
 - den vorgenannten Nutzungen zugehörige Stellplatzflächen.

Das relevante Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine heterogene Bebauung geprägt, innerhalb derer sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbenutzungen untergebracht sind. Hervorzuheben sind:

- Nördlich angrenzend liegen ein Fitnessstudio und ein Möbelmarkt.

³ Zur räumlichen Lage und Abgrenzung der Teilgebiete siehe die Planzeichnung.

- Nördlich davon liegt an der Markranstädter Straße eine ca. 1,5 ha große aufgegebene Gewerbefläche die etwa hälftig mit einem ruinösen denkmalgeschützten hallenartigen Gebäude bebaut ist.
- Östlich der Zschocherschen Straße sind gewerblich genutzte, teilweise aber auch brachliegende Flächen vorhanden.
- Südlich der Teilgebiete 2 und 3 ist an der Zschocherschen Straße eine Tankstelle vorhanden. Zwischen der Tankstelle und der Wachsmuthstraße liegt eine weitgehend brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Fläche, die auf einer untergeordneten Teilfläche mit einem denkmalgeschützten aber stark verfallenen Gebäuden bestanden ist. Generell stellen die Grundstücke einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes ein erhebliches Potential für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen aber auch für Wohnnutzung dar.
- Südlich der vorgenannten Fläche und des Teilgebietes 1 grenzt Wohnnutzung an.
- Westlich befindet sich zwischen Gießstraße und Klingenstraße ein produzierender Gewerbebetrieb. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem hat sich auf einem brachliegenden Grundstück in dort zu diesem Zweck auf- und abgestellten Bauwagen eine alternative, wohnähnliche Nutzung innerhalb einer sogenannten „Wagenburg“ entwickelt. Innerhalb von Leipzig gibt es mehrere solche Standorte in ähnlichen Randlagen zu den sonstigen Quartieren. Das Wohnen innerhalb solcher Wagenburgen ist mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff des „Wohnen“ im Sinne einer auf Dauer angelegten Nutzung grundsätzlich nicht vereinbar.

5.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst sind allgemeine oder betriebsbedingte Wohnnutzungen nicht genehmigt und, soweit bekannt, auch nicht vorhanden.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes ist nur südlich des Plangebietes Wohnbevölkerung in nennenswertem Umfang vorhanden. Dabei liegen östlich der Wachsmuthstraße Gebiete mit einer vorwiegenden Wohnnutzung, während westlich der Wachsmuthstraße eher gemischte Nutzungsstrukturen vorherrschen.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld sind öffentlich nutzbare Grün- oder Freiflächen nicht vorhanden.

5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich östlich und westlich der Erich-Zeigner-Straße drei Kindertagesstätten.

Im Kreuzungsbereich der Zschocherschen Straße/Antonienstraße befindet sich ein Schulstandort.

5.5 Technische Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden bzw. querenden öffentlichen Straßen.

Die Haupteerschließungsfunktion trägt die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung tangierende Zschochersche Straße. Die Zschochersche Straße ist Teil der Hauptverbindungsachse zwischen den westlich des Auwaldes gelegene Ortsteilen Altlindenau im Norden und Hartmannsdorf-Knautnaundorf im Süden.

In der Zschocherschen Straße verkehrt auch die Straßenbahnlinie 3 im (bis zu) 10-Minuten-Takt. Sie verbindet das Plangebiet in südlicher Richtung über den Adler mit Knautkleeberg und in nördlicher Richtung über Elster-Passage, Felsenkeller und Lindenauer Markt mit der Innenstadt, von wo aus sie weiter bis nach Taucha führt.

Eine ebenfalls wichtige Erschließungsfunktion erfüllt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gießersstraße westlich des Plangebietes. Sie verbindet das Plangebiet mit der Karl-Heine-Straße im Norden und mit der Antonienstraße im Süden. In der Gießersstraße verkehrt die wichtige Buslinie 60 im (bis zu) 10-Minuten-Takt in südlicher Richtung zur Antonienstraße, weiter in östlicher Richtung über den Adler, den Schleußiger Weg und die Kurt-Eisner-Straße in die Südvorstadt sowie weiter über Bayerischen Bahnhof, Universitätsklinikum und Ostplatz nach Reudnitz-Thonberg. In nördlicher Richtung führt die Linie 60 über S-Bahnhof Plagwitz und Lindenau Bushof bis zum Lindenauer Hafen.

Eine untergeordnete Funktion erfüllt die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wachsmuthstraße.

Eigenständige Fuß- bzw. Fuß-/Radwege, die für die Planung relevant wären, sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden. Allerdings verlaufen in der Zschocherschen Straße und der Gießersstraße Fahrradrouten, die in der Radnetzplanung „HauptnetzRad“ IR-IV-Verbindungen als inergemeindliche Radverkehrsverbindungen darstellen. Weitere Radrouten sind im Umfeld des Plangebietes vorgesehen. Radrouten stellen wichtige Verbindungen für den Radverkehr dar, die u. a. die Erreichbarkeit des Gebietes mit dem Fahrrad erweitern und verbessern.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Ausbau der Zschocherschen Straße nach dem Jahr 2024 einschließlich dem behindertengerechten Ausbau der Haltestellen vorgesehen ist. Ein randlicher Eingriff in das Plangebiet des Bebauungsplanes an dessen östlicher Grenze kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch derzeit aufgrund fehlender Planungstiefe nicht abschätzbar.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist in die Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutz- und Niederschlagswasser eingebunden und auf planungsrechtlicher Ebene als erschlossen anzusehen.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, hat dazu – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange **zum Vorentwurf** für das gesamte bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes 428 – u.a. mitgeteilt⁴, zum gegenwärtigen Zeitpunkt lasse sich einschätzen, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Es wurde auf folgende Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und der Regionalplanung hingewiesen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant sind: (*Zitat; Buchstabierung ergänzt*)

- a) *Die Stadt Leipzig soll [...] als bundesweit bedeutender Gewerbestandort [...] und damit als „Wachstumsmotor der Region“ [...] gestärkt werden. (RPIWS 2008, G 2.1.6)*
- b) *Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für*

⁴ Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, Stellungnahme vom 25.05.2018

Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden (LEP 2013, G 2.2.1.1)

- c) *Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln. (RPIWS 2008, Z 6.1.3)*
- d) *Bei der Ansiedlung von Industrie ist darauf hinzuwirken, dass diese vorrangig
 - o auf geeigneten Industriebrachen im Oberzentrum sowie in weiteren Zentralen Orten,
 - o [...] sowie
 - o auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig und in den Mittelzentren wie [...]erfolgt. (RPIWS 2008, Z 6.1.5)*
- e) *Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden. (RPIWS 2008, Z 5.1.7)*
- f) *Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (LEP 2013, G 2.3.1.1)*
- g) *In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...] (LEP 2013, G 2.3.1.2).*

An diese Ziele ist dieser Bebauungsplan wie folgt angepasst:

Zu a): Diesem Ziel wird sowohl mit den Festsetzungen im Teilgebiet 3 als auch mit den Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Teilgebieten 1 und 2 entsprochen. Die Festsetzungen im Teilgebiet 3 bewirken eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Gewerbeflächen gegenüber Nutzungen, die potentiell in Standortkonkurrenz zu produzierenden gewerblichen Nutzungen treten (hier vor allem Einzelhandel und Wohnnutzung) oder aufgrund ihres Schutzanspruches zu Nutzungseinschränkungen für produzierende Gewerbebetriebe führen. Mit den für die Teilgebiete 1 und 2 getroffenen Festsetzungen werden die dort vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in ihrer weiteren Entwicklung und damit in ihren Auswirkungen auf andere gewerbliche Nutzungen, die als „Wachstumsmotor der Region“ wirken können, beschränkt. Gleichzeitig ist auf diesen Flächen die Ansiedlung von Wohnnutzung mit dem entsprechenden Schutzanspruch ausgeschlossen.

Zu b) bis d): Allen drei, sachlich eng miteinander in Verbindung stehenden Zielen wird mit dem Bebauungsplan im Grundsatz entsprochen. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke erfolgt nicht. Es handelt sich in Gänze um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, auf dessen Grundlage industrielle bzw. gewerbliche Altstandorte nachgenutzt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich – zumindest bei wesentlichen Teilen der noch ungenutzten Flächen – um eine Industriebrache im Oberzentrum Leipzig, die für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen geeignet ist. Es ist dort allerdings nicht mit der Ansiedlung von Industrie (im herkömmlichen Sinne) zu rechnen.

Zu e): Nutzungskonflikte werden durch die Festsetzung des Teilgebietes 3 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (in dem nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich auch in einem Mischgebiet zulässig wären) und durch die weiteren immissionsschützenden Festsetzungen (insb. Regelungen zu Störfallbetrieben) vermieden.

Zu f) und g): Auch diesen Zielen wird entsprochen.

Der Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände wird grundsätzlich sowohl mit der Festsetzung des Gewerbegebietes im Teilgebiet 3 als auch mit der Festsetzung zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Teilgebieten 1, 2 und 3 entsprochen; die weiteren Darlegungen zu a) gelten hier ebenso. Damit wird auch dazu beigetragen, dass bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung stehen. Zudem wird zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beigetragen bzw. es werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind, soweit dies durch Bauleitplanung beeinflussbar ist, bereits vorhanden und werden durch die Festsetzung der Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Neben den oben genannten Zielen folgende **weitere Ziele des LEP 2013** von Bedeutung:

Z 1.3.1

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- *ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
- *zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.*

Z 2.3.2.3

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Auch an diese Ziele ist dieser Bebauungsplan angepasst.

Der Bebauungsplan trägt mit dazu bei, dass die Stadt Leipzig, dem Ziel Z 1.3.1 gemäß, ihre Funktionen als Oberzentrum unter den Bedingungen der gegenwärtigen demographischen Entwicklung in der Stadt Leipzig wahrnehmen kann.

Dem Ziel Z 2.3.2.3 (sog. Integrationsgebot) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 entsprochen, mit der im Teilgebiet 1 die Zulässigkeit der in der Festsetzung genannten zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 800 m² der Verkaufsfläche des Baumarktes beschränkt wird; im Bebauungsplan Nr. 325 war die Höchstgrenze mit 1.200 m² festgesetzt. Diese Anpassung erfolgt im Sinne des Grundsatzes der Plankonkordanz. Vor dem Hintergrund des Ziels einer dauerhaften Übereinstimmung der kommunalen und raumordnerischen Planungsebenen beinhaltet dies entsprechend des Bundesverwaltungsgerichtsurteils 4 C 14.01 vom 17.09.2003 auch eine Verpflichtung der Gemeinden sowohl zur Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung, die aus eigenen Ent-

schluss oder aus städtebaulichen Gründen neu aufgestellt werden, als auch zum planerischen Handeln, wenn geänderte oder neue Ziele der Raumordnung eine Anpassung bestehender Bauleitpläne erfordern.

Der Bebauungsplan ist auch an die **Ziele des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2017**, der sich derzeit in Erarbeitung befindet, angepasst. Der Entwurf des Regionalplans vom 14.12.2017 enthält keine weiteren neuen und für den Bebauungsplan relevanten Ziele, sondern beinhaltet sinngemäß die bereits zitierten Ziele und Grundsätze G 2.1.6 (neu: G 1.1.6), Z 6.1.3 (neu: Z 2.3.1.3) und Z 5.1.7 (neu: Z 2.2.1.7). Das Ziel Z 4.1.4.1 des Entwurfs (*„Die ‚Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln‘ sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden“*) ist für diesen Bebauungsplan aufgrund der ihm zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) und deshalb im Wesentlichen auf Festsetzungen zur (gewerblichen) Art der baulichen Nutzung beschränkten Inhalte nicht relevant.

Aus Sicht der **Regionalplanung** bestehen lt. Regionalem Planungsverband Leipzig-West Sachsen⁵ keine Bedenken gegen die Planung.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im Einzelnen:

a) Teilgebiet 1 – Sondergebiet Baumarkt

Für dieses Teilgebiet ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenfachmarkt.*

Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumarkt.*

Damit ist der Bebauungsplan im Teilgebiet 1 aus dem FNP entwickelt.

b) Teilgebiet 2 – Sondergebiet Zentrale Versorgung

Für dieses Teilgebiet enthält der FNP

- die Darstellung *Gewerbliche Baufläche* sowie
- die Kennzeichnung *Versorgungszentren D-Zentrum*; diese gibt die räumliche Lage des im Stadtentwicklungsplan Zentren genauer abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Adler“ schematisch und damit nur ungenau wieder.

Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Zentrale Versorgungsfunktionen.*

Damit ist der Bebauungsplan im Teilgebiet 2 aus dem FNP entwickelt.

c) Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet

Für dieses Teilgebiet ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- *Gewerbliche Baufläche.*

Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- *Gewerbegebiet.*

⁵ Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Regionale Planungsstelle, Stellungnahme vom 14.05.2018

Damit ist der Bebauungsplan im Teilgebiet 3 aus dem FNP entwickelt. Die Festsetzung als „ingeschränktes Gewerbegebiet“ ändert daran nichts.

6.1.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan ist mit dem Landschaftsplan vereinbar bzw. steht ihm nicht entgegen.

Im Landschaftsplan sind (mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013) die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert.

Die für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes relevanten Aussagen des Landschaftsplanes (integriertes landschaftsräumliches Leitbild LB 12 Industrie- und Gewerbebestandorte sowie Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten) sind aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes, die vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, nicht berührt.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Innenbereich und im Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießerstraße – Nutzungsarten“. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 gelegenen Bereiche erfolgt eine Beurteilung der Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB.

Der in vier Teilgebiete gegliederte Bebauungsplan Nr. 325 ist auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgerichtet und beinhaltet für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 428.2 im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- a) **Teilgebiet 1 „Sondergebiet Baumarkt“** mit Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypischen Sortimente als Hauptsortiment, zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente, soweit es sich dabei um bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente handelt einschließlich Verkaufsflächenbeschränkung auf 1.200 m² sowie zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Büro- und Dienstleistungsnutzungen.
- b) **Teilgebiet 2 „Sondergebiet Einkaufszentrum“** mit Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 2.625 m² einschließlich einer Aufzählung der im Sondergebiet zulässigen baulichen Nutzungen.
- c) **Teilgebiet 3** mit Festsetzungen die grundsätzlich die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeiführen, einschließlich nach Art und Umfang beschränkter Öffnungsklauseln für Einrichtungen des „Werksverkaufs“.

Im Hinblick auf **umweltrechtliche und umweltfachliche Grundlagen für die Zulassung von Bauvorhaben** bezüglich

- altlastenfachlicher Begleitung bei Bauarbeiten,
- Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz,
- Geologie und
- Radonschutz

sowie zur

- denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht

siehe vor allem Anhang I dieser Begründung.

Im Übrigen weisen wir daraufhin, dass nach in Kraft treten dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße / Gießerstraße – Nutzungsarten“ in den überlagerten Bereichen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verdrängt werden.

6.1.5 Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“

Die Ziele und Intention der Erhaltungssatzung **werden durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“, Beschl.-Nr. 276/91 v. 17.7.1991, bekannt gemacht am 16.3.1992.

Die Erhaltungssatzung ist auf den von Dr. Karl Heine Ende des 19. Jahrhunderts hier geplanten und realisierten gründerzeitlichen Industriestandort mit seinen angrenzenden Wohnquartieren angelegt und zielt auf die Erhaltung der Strukturen, typischer Bauweisen und nutzungsbedingter Anlagen (Gleistrassen, Brücken, Straßenzüge, Baudenkmale, Karl-Heine-Kanal).

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes unterstützt dieser die Ziele und die planerische Intention der Erhaltungssatzung.

6.2 Übergeordnete Ziele und Konzepte der Stadt

Übergeordnete (strategische) Ziele und Konzepte der Stadt sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes **wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

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

Für den Bebauungsplan ist insbesondere der folgende **Handlungsschwerpunkt aus dem Zielbild Leipzig 2030** relevant (INSEK, S. A-13):

- **Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur;** dieser verfolgt das Ziel, die Rahmenbedingungen für eine stabile und breite Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln.

Das Vorhaben liegt im **Schwerpunktgebiet Plagwitz-Neulindenu,** das

- als Entwicklungsgebiet mit Schwerpunkt „Forschung und Innovation“ eine besondere Rolle im Wachstumsprozess der Stadt übernehmen kann, unter anderem als Standort für Startups und Digitalunternehmen.

Dies wird durch die **Ortsteilstrategie** umgesetzt, die den Ortsteil Plagwitz der

- Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“

zuordnet. In den Ortsteilen dieser Raumkategorie bedarf es einer abgestimmten Flächenstrategie, die u.a. ein hohes Augenmerk auf eine ausgewogene Nutzungsmischung und den Schutz von innerstädtischen Gewerbegebieten legt.

Daraus ergeben sich folgende relevante **Handlungsansätze aus der Ortsteilstrategie** für den Bebauungsplan (INSEK, S. B-39):

- Sicherung und Profilierung innerstädtischer Gewerbeflächen, dabei Ansiedlungspotenziale für klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) erhalten und qualifizieren,

- Qualifizierung und Stärkung der Magistralen (Zschochersche Straße).

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan **wird durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) wurde das Konzept erstmals fortgeschrieben. Der erneut fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates am 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Der STEP Zentren 2016 enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie zu sonstigen ergänzenden Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Er fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung und Stärkung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt, mit Ausnahme des Teilgebietes 2, außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig.

Für diesen Bebauungsplan **relevante zentrale Versorgungsbereiche** sind:

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz an der Zschocherschen Straße und der Karl-Heine-Straße,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler in Kleinzschocher an der Zschocherschen Straße, der Dieskaustraße und der Antonienstraße sowie
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße in Schleußig.

Diese sind alle im Versorgungsraum Südwest gelegen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die folgenden für den Bebauungsplan relevanten Aussagen (siehe STEP Zentren, Kap. 8.4):

- Für das **Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz** besteht Vorrang wegen seiner wichtigen Bedeutung als multifunktionalem Mittelpunkt in einem durch besondere Entwicklungspotenziale und hohe Lagegunst geprägten Stadtraum. Durch die Nutzung von Potenzialen für die weitere Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes soll wesentlich zur weiteren Verdichtung der Angebotsstrukturen und zur weiteren Belebung der kleinteiligen Geschäftsstruktur der Zschocherschen Straße beigetragen werden. Zur Sicherung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im Zentrum bedarf es konsequenter Restriktionen gegenüber der weit fortgeschrittenen Discounteransiedlung vor allem im südlich angrenzenden Gewerbegebiet.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler** besteht Stabilisierungsbedarf wegen struktureller Schwächen und der Konkurrenz dezentraler Einzelhandelsstandorte im Ortsteil. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen erfolgte eine neue Zentrumsabgrenzung. Das Zentrum wurde in nördlicher Richtung entlang der westlichen Seite der Zschocherschen Straße bis

zur Nordgrenze des Grundstückes des Einkaufszentrums (Zschochersche Straße 82 und 82b) erweitert. Damit wurde der Beschlusspunkt 4 des Satzungsbeschlusses zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 325 vom 01.09.2012 im STEP Zentren umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums).

Um den funktionell städtebaulichen Entwicklungsfokus um den Kreuzungsbereich des Adlers zu wahren, ist eine Erweiterung des Zentrums über den bereits etablierten Nahversorgungsstandort hinaus, nicht vertretbar. Ferner ist zur weiteren Verbesserung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsangebots eine Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich.

- Das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnerritzstraße** weist noch nicht das für die hohe Nachfrage angemessene Einzelhandelsangebot auf. Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitätvollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könnerritzstraße als maßgebliches Ziel zu beachten.

Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei.

In der „**Leipziger Sortimentsliste 2014**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Die Liste ist Bestandteil des STEP Zentren und wurde mit ihm beschlossen. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zur Zulässigkeit oder zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar und kommt auch bei diesem Bebauungsplan zur Anwendung. Näheres zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, Kapitel 9 sowie Anlage 7. Die in diesem Bebauungsplan auf Grundlage der Liste festgesetzten Sortimente sind der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplanes und Kap. 11.4 dieser Begründung zu entnehmen.

Für **Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes (Sondergebiet Zentrale Versorgung)** ist von besonderer Bedeutung:

Im STEP Zentren 2016 wurden die im Teilgebiet 2 bzw. südlich davon gelegenen Grundstücke Zschochersche Straße 84, 82b und 82 (Flurstücke 302/29, 302/31 der Gemarkung Kleinzschocher) erstmals als Teil des zentralen Versorgungsbereiches „Adler“ in Kleinzschocher ausgewiesen. Städtebauliches Ziel hierfür ist, dass sich das Nahversorgungszentrum (Kategorie D) hinsichtlich seiner (funktionalen) Ausdehnung vom traditionellen Nahversorgungsstandort um den „Adler“ nach Norden entlang der Zschocherschen Straße und ab der Limburger Straße auf der westlichen Seite der Zschocherschen Straße bis einschließlich dem Standort des Sondergebietes (Flurstück 302/31) unmittelbar an selbiger im Plangebiet erstrecken soll. Das Nutzungsangebot in dem Sondergebiet rundet das D-Zentrum im Bereich der Nahversorgung ab und stärkt aufgrund seiner frequenzgenerierenden Wirkung den Zentrenstandort als Ganzes. Damit wird der Beschlusspunkt 4 der Vorlage „Satzungsbeschluss“ für den Bebauungsplan Nr. 325 über den STEP Zentren 2016 umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums). Für diesen nördlichen Versorgungsschwerpunkt ist jedoch keine Erweiterung über den vereinbarten Rahmen hinaus vertretbar, da der funktionell-städtebauliche Entwicklungsfokus auf dem Bereich um den „Adler“ liegt. Als potenzielle Mittenfunktion für Kleinzschocher ist dieser Identifikationsbereich von wesentlicher Bedeutung für die Bürgerschaft. Er ist noch stark beeinträchtigt und es besteht wegen struktureller Schwächen Aufwertungs- und Stabilisierungsbedarf. Der Supermarkt-Standort erfuhr bereits eine angemessene bauliche Neuordnung und Aufwertung.

Die Zielaussagen und Grundsätze (Steuerungsregeln) des STEP Zentren 2016 bilden eine Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen des STEP Zentren 2016 im Wesentlichen konform und setzt diese um.

Er weicht allerdings mit der festgesetzten Ausdehnung des Sondergebietes "Zentrale Versorgung" auf östliche Teile des Flurstückes 302/32 vom STEP Zentren 2016 ab. Dies ist aus den folgenden Gründen vertretbar:

Die im STEP Zentren 2016 vorgenommene adressbezogene Abgrenzung der Zentrenbereiche ist lediglich hinsichtlich der konkreten Längsausdehnung des Zentrums definiert.

Dem Grundgedanken des STEP Zentren folgend, sollen nur diejenigen Grundstücksteile zum zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden, die – unabhängig von der tatsächlichen Ausdehnung – an den öffentlichen Erschließungsraum des zentralen Versorgungsbereiches angrenzen und von dort zweckgemäß zugänglich sind (vgl. Kapitel 5 des STEP). Dies trifft auf die beiden östlichen Gebäuderiegel des Flurstücks 302/31 (Zschochersche Straße 82 und 82 b) zu, welche unmittelbar an die Haupterschließungsachse des zentralen Versorgungsbereiches Adler angrenzen und den markanten nördlichen Endpunkt des zentralen Versorgungsbereiches bilden. Die westlich daran angrenzenden Flächen (Flurstück 302/32 und die dort befindlichen Nutzungen sind nicht Teil des Zentrenbereiches gemäß STEP. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325, in dem das Teilgebiet TG 2 mit einer entsprechenden Tiefe als Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt ist, während in westlich daran angrenzenden Flächen (als Teil des Teilgebietes TG 3) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig bzw. nur eingeschränkt auf „Werksverkauf“ zulässig sind.

In Abweichung zu den generalisierten Darstellungen des STEP Zentren umfasst die Abgrenzung des Sondergebiets „Zentrale Versorgung“ in diesem Bebauungsplan Nr. 428.2 ergänzend aber auch Teile des benachbarten westlich angrenzenden Gebäudes (Zschochersche Straße 82 a). Die hier verorteten großvolumigen Einzelhandelsstrukturen im östlichen Teil des Gebäuderiegels stehen im engen städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zu den sonstigen Nutzungen des zentralen Versorgungsbereiches und ergänzen diese sinnvoll. Aufgrund ihrer orthogonalen Anordnung zueinander bilden die Gebäude einen gemeinsamen Platzraum aus, welcher dem ruhenden Verkehr und der gemeinsamen fußläufigen Erschließung dient. Somit werden die im STEP Zentren 2016 hinterlegten Kriterien für einen ergänzenden Einbezug der Teilflächen in den zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Abgrenzung zu ergänzen:

Die ursprüngliche Planung für das Einkaufszentrum sah die Unterbringung eines Drogeriemarktes in der, der Zschocherschen Straße zugewandten Erdgeschosszone des geplanten Gebäudekomplexes vor. In seinem rückwärtigen Bereich war der Drogeriemarkt als Untergeschoss der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte geplant. Vor dem Hintergrund einer komfortableren Zugänglichkeit für die Kundschaft und Anbindung an die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 302/32 der Gemarkung Kleinzschocher wurde der Drogeriemarkt nicht in dem Einkaufszentrum, sondern (in gleicher Zugangshöhe wie die bestehenden Lebensmittelmärkte) in einem den Märkten benachbarten denkmalgeschützten Gebäude auf dem Flurstück 302/32 untergebracht. Der vorhandene Bestand an Einzelhandelseinrichtungen insgesamt entspricht unter Berücksichtigung des Drogeriemarktes derzeit demjenigen, der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung der Stadt mit dem Voreigentümer der planungsgegenständlichen Flurstücke war. Der Drogeriemarkt ist inzwischen von der Kundschaft gut angenommen worden und stellt an diesem Standort, auch wenn er nicht Teil des eigentlichen Einkaufszentrums ist, einen wichtigen Bestandteil des Einzelhandelsstandortes dar. Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebietes wurde daher gegenüber der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 325 um den Bereich des Drogeriemarktes und daran angrenzender Flächen erweitert.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Die strategischen Konzepte zum Wohnen **werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Als strategische Konzepte zum Wohnen müssen die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes (Beschluss VI-DS-1475-NF, 2015) und der STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11, 2011) herangezogen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit keine dauerhaften Wohnnutzungen vorhanden oder genehmigt (siehe Kapitel 5.2).

Durch den Bebauungsplan sollen für die außerhalb des Gebietes vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen, unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Betriebe, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Gewerbe

Die strategischen Konzepte zum Gewerbe **werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Aus dem **INSEK, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit (C 2.2)**, ist für diesen Bebauungsplan relevant:

In der räumlichen Handlungsstrategie des Fachkonzeptes Wirtschaft und Arbeit werden Gebiete dargestellt, auf die sich Handlungsbedarfe besonders konzentrieren. Für den Bebauungsplan ist aus der räumlichen Handlungsstrategie insbesondere der Schwerpunkt „Urbane Gewerbegebiete“ relevant, der das Ziel der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete verfolgt.

Der **Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen** ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Im Zielplan des STEP Gewerbliche Bauflächen werden die Flächen des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet Plagwitz-Süd (Gebietsspass Nr. 21) behandelt und als Bestandsgebiet mit der Zielaussage „Revitalisierung – Sicherung der gewerblichen Nutzung“ dargestellt. Die Entwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen wie im Gewerbegebiet Plagwitz entspricht dem Ziel der Stadt Leipzig, die Strukturen der durchmischten europäischen „Stadt der kurzen Wege“ weiterzuentwickeln.

Mit Rückgang der gewerblich-industriellen Produktion nach 1989 ist das Gebiet nun durch Handwerks-, Spezialhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt, wobei insbesondere die Kreativwirtschaft, die sich im Umfeld etabliert hat, stark auf das Gebiet ausstrahlt. Der Bebauungsplan Nr. 428.2 wird u.a. mit dem Ziel aufgestellt, die gewerblich genutzten Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die Zielaussagen des STEP Gewerbliche Bauflächen bilden eine Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und stimmen mit den Zielen des Bebauungsplanes überein. Der STEP Gewerbliche Bauflächen wird derzeit als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben.

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK - Fachkonzeptes Wirtschaft und Arbeit sowie des STEP Gewerbliche Bauflächen werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan ist **für diesen Bebauungsplan nicht relevant.**

Der durch die Ratsversammlung am 25.02.2015 beschlossene STEP Verkehr und Öffentlicher Raum (DS-00523/14) enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren planungsrelevanten Sachverhalte. Die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort steht auch den Aussagen des STEP nicht entgegen.

6.2.6 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen

Die Umsetzung des Stadtteilplanes **wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Der Konzeptionelle Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West) 2009 wurde am 19.05.2010 (als Präzisierung und Erweiterung des KSP West 2004) von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). In ihm sind verschiedene Entwicklungsziele auch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes angegeben. Diese zielen u.a. in Richtung einer „*aktiven bestandsgebundenen Entwicklung des Gewerbegebietes Plagwitz (Plagwitz-Süd zwischen Karl-Heine-Straße und Limburgerstraße) zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe sowie Kultur und Grün unter Einbeziehung und Qualifizierung der Wegeverbindungen Gleisharfe „Grüne Gleise Plagwitz“*“ (vgl. KSP West 2009, Pkt. 5, D1).

Das Plangebiet wurde als „Vertiefungsbereiches Plagwitz“ im KSP West 2009 vertieft untersucht (siehe KSP West 2009 - Anlage A). In diesem Zusammenhang wurden die oben angegebene Zielrichtung untersetzende Aussagen zu Nutzungsperspektiven für den Vertiefungsbereich Plagwitz gemacht.

Durch die Bebauungsplanung werden die Ziele des KSP West 2009, soweit sie dafür – auch aus heutiger Sicht noch – relevant sind, unterstützt.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Sicherung von vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen bei angemessener Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Plan wird **nicht für konkret geplante Vorhaben** aufgestellt.

Eine **Ausweitung von Siedlungsflächen ist nicht Ziel** der Planung.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des sich aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 325 und § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmens sowie die Festsetzung von bereits vorhandenen Verkehrsflächen.

Ein **Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen** erfolgt nicht.

Der Plan wird **nicht für UVP-pflichtige Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans siehe Kap. 7.1.1 sowie Kap 3 und Abschnitt C. dieser Begründung.

Als **fachliche Grundlagen und Ziele** liegen dem Plan vor allem zugrunde: Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG sowie der Landschaftsplan. Näheres siehe Kap. 7.1.2.

Es sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen**, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten (Näheres siehe Kap. 7.2).

Maßnahmen zur **Überwachung** erheblicher Umweltauswirkungen bedarf es nicht und werden deshalb nicht festgelegt.

Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.3 zu entnehmen.

7.1 Einleitung

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

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

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

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Anpassung der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Wesentliche Ziele dieser Planung sind (Näheres siehe Kap. 3):

- Die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt bestehender Gewerbeflächen und zur Sicherung potenzieller Gewerbeflächen sollen umgesetzt werden. Dazu sollen die Rahmenbedingungen für die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie für im Gebiet brachliegende oder noch brachfallende Flächen und Gebäude für gewerbliche Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden.
- Dabei sollen für die inner- und außerhalb des Gebietes zulässigerweise vorhandenen Wohnnutzungen – unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Betriebe – gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Dies gilt entsprechend auch für gesunde Arbeitsverhältnisse.
- Es soll zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig beigetragen werden. Dazu sollen einerseits Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können vermieden bzw., soweit bereits vorhanden, in ihrer Entwicklung begrenzt werden. Andererseits soll zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „D-Zentrum Adler“ beigetragen werden, indem im Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes die zentralen Versorgungsfunktionen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung, die – im Wesentlichen innerhalb des sich bereits aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 325 und des § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmens bzw. teils hinter diesem zurückbleibend – die Zulässigkeit von gewerblichen und sonstigen in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, namentlich auch von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, regeln, sowie
- zu Verkehrsflächen, die lediglich bereits vorhandene Verkehrsflächen planungsrechtlich wiedergeben.

Festsetzungen, mit denen bislang noch nicht zulässige Nutzungen als zulässig festgesetzt werden, sind wie folgt Inhalt dieses Planes:

- Im Teilgebiet 1 wird der Katalog der zusätzlich zum Baumarkt ausnahmsweise und in deutlich untergeordnetem Umfang zulässigen Nutzungsarten geringfügig erweitert.
- Im Teilgebiet 2 wird das bisherige, auf das konkrete damalige Vorhaben „Einkaufszentrum“ bezogene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit der neuen Zweckbestimmung „Zentrale Versorgung“ festgesetzt und räumlich erweitert. Im Zusammenhang mit der neuen Zweckbestimmung wird der Zulässigkeitsrahmen um einzelne Nutzungsarten, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen sowie das Wohnen nicht wesentlich stören, erweitert.

Im Übrigen wird der ohne diesen Plan bestehende Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben lediglich eingeschränkt.

Ein **Flächenverbrauch** durch Ausweitung von Siedlungsflächen erfolgt nicht.

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden geplanter Vorhaben sind nicht möglich. Entsprechende Informationen zu konkret geplanten Vorhaben liegen nicht vor. Es werden zwar zwei Sondergebiete festgesetzt. Bei den in den Sondergebieten zulässigen Vorhaben handelt es sich aber nicht mehr um „geplante Vorhaben“, denn sie sind bereits vollständig realisiert.

Der Plan wird **nicht für den Bau UVP-pflichtiger Vorhaben** nach dem UVPG oder dem SächsUVPG aufgestellt. Dass der Bau solcher Vorhaben geplant wäre, ist nicht bekannt. Die Vorhaben, die nach Art und Größe für eine UVP-Pflicht grundsätzlich in Frage kommen könnten (Baumarkt, Einkaufszentrum) sind bereits vollständig realisiert.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

- a) **Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz** sind im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden.
- b) Im **Landschaftsplan** [1] sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert.

Die für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bauleitplanes wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes sind:

Für das Plangebiet beinhaltet das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Leitbild

Industrie- und Gewerbestandort (LB 12) – Schaffung von begrüntem Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbestandorten und deren verkehrlichen Entschließungen, Verknüpfungen mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation, Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

Durch die Inhalte dieses Bebauungsplanes, die vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, werden die Belange des Landschaftsplanes weder berührt, noch sind die Aussagen des Landschaftsplanes von Bedeutung dafür. Darüber hinaus enthaltene Planungsziele dieses Bebauungsplanes sind mit den Zielen des Landschaftsplanes vereinbar bzw. stehen ihnen nicht entgegen.

- c) Von der Aufstellung eines **Grünordnungsplanes** (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) wurde abgesehen. Aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht wesentlich berührt.
- d) Von der Anwendung der **Eingriffsregelung** konnte gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gänzlich abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Weitere Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes sind aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes nicht für die Abwägung von Bedeutung oder in den nachfolgenden Ausführungen im jeweils relevanten Zusammenhang genannt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

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

Im Ergebnis der Ermittlungen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten.

Es wird dementsprechend festgelegt:

- Es sind **keine vertiefenden Ermittlungen und Darlegungen** erforderlich. Sie sollen deshalb auch nicht erfolgen.
- Es sind **keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** erforderlich. Derartige Maßnahmen werden deshalb auch nicht festgelegt.

Dies ist wie folgt begründet:

- **Festsetzungen im Wesentlichen nur zur Art der Nutzung**

Der Bebauungsplan trifft – abgesehen von den Verkehrsflächen – ausschließlich Festsetzungen, die sich auf die Zulässigkeit baulicher Nutzung ihrer Art nach beziehen.

Infolge der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen – das heißt, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft – nach § 34 BauGB richtet. Daraus folgt: Soweit sich die Zulässigkeit der Realisierung von baulichen Nutzungen und/oder Änderungen/Ergänzungen an baulichen Nutzungen, die z.B. den baulichen Bestand und/oder betriebliche Abläufe betreffen, nicht aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergibt, sind die aus den entsprechenden Maßnahmen eventuell resultierenden Umweltauswirkungen nicht diesem Bebauungsplan zuzuschreiben. Sie sind folglich für diesen Bebauungsplan nicht abwägungserheblich und somit im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht zu betrachten.

- **Im Wesentlichen lediglich Bestandsabbildung bzw. teils Einschränkung und teils unbedeutende Ausweitung des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens**

Mit diesem Bebauungsplan werden im Wesentlichen nur der tatsächlich vorhandene Bestand und der schon bislang bestehende Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben abgebildet bzw. sogar eingeschränkt. Darüber hinaus wird nur für Teilgebiet 2 die Zweckbestimmung des Sondergebietes geändert von „Einkaufszentrum“ in „Zentrale Versorgung“, dieses räumlich erweitert und der Zulässigkeitsrahmen um einzelne Nutzungsarten, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen sowie das Wohnen nicht wesentlich stören, erweitert. Diese Änderungen/Erweiterungen des Zulässigkeitsrahmens sind für die Umweltbelange ohne Bedeutung.

Alle Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die nach dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes möglich sind, auch schon vor dessen Inkrafttreten grundsätzlich möglich gewesen. Aufgrund der Einschränkung des Rahmens für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sind aber bestimmte Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die bisher möglich gewesen wären, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nicht mehr zu erwarten.

Näheres ist den nachfolgenden Darlegungen zu entnehmen.

7.2.2 Näheres zu den Teilgebieten 1 bis 3

a) Teilgebiet 1 – Sondergebiet „Baumarkt“

Derzeitiger Umweltzustand des Sondergebietes ist der dort seit 2008 vorhandene Baumarkt mit allen seinen Bestandteilen (Parkplatz usw.).

Dieser derzeitige Umweltzustand wird sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Denn:

Inhalt des Bebauungsplanes für das Grundstück des Baumarktes sind im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die den bereits tatsächlich vorhandenen Bestand hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung hinsichtlich der Zulässigkeit von zusätzlich zum Baumarkt ausnahmsweise und in deutlich untergeordnetem Umfang zulässigen Nutzungsarten. Weitere Entwicklungsspielräume werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet.

Daraus ist keine abwägungserhebliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung zu erwarten. Denn:

- Die Nichtdurchführung der Planung (= Nicht-Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist, da das Vorhaben bereits vollständig realisiert ist, ausgeschlossen bzw. lediglich noch hinsichtlich der Nicht-Anpassung der zusätzlichen Nutzungsarten an die geänderte Festsetzung möglich.
- Die Durchführung der Planung (= Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist ebenfalls nicht mehr bzw. lediglich noch hinsichtlich der Anpassung der zusätzlichen Nutzungsarten an die geänderte Festsetzung möglich. Aus dieser Änderung sind, aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und ihres nur geringen zu erwartenden Umfangs, keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Baumarktes aufgestellt. Der Baumarkt wurde zuvor bereits zulässigerweise errichtet. Er wird mit diesem Bebauungsplan lediglich hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen bzw. es wird geringfügiger Entwicklungsspielraum hinsichtlich der

Art der Nutzung eröffnet. Die in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nr. 18.6 genannten Voraussetzungen für die Entstehung der UVP-Pflicht („Bau eines [...] großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] für den [...] ein Bebauungsplan aufgestellt wird“) sind somit nicht gegeben.

b) Teilgebiet 2 – Sondergebiet „Zentrale Versorgung“

Derzeitiger Umweltzustand des Sondergebietes ist die dort vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration, bestehend aus dem Einkaufszentrum, den Gebäuden, in denen der Drogeriemarkt und weitere Nutzungen untergebracht sind, sowie den angrenzenden Zufahrt- und Parkplatzflächen. Alle diese baulichen Nutzungen waren bereits vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan vorhanden.

Dieser derzeitige Umweltzustand wird sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Denn:

Inhalt des Bebauungsplanes für das Sondergebiet sind ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen spiegeln den tatsächlich bereits vorhandenen Bestand hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung grundsätzlich wider und fixieren ihn planungsrechtlich, ermöglichen aber den aktuellen Rahmenbedingungen angepasste Weiterentwicklungen. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 erfolgt lediglich eine geringfügige flächenmäßige Ausweitung des Sondergebiets auf die Fläche des Drogeriemarktes, der nördlich angrenzenden Gebäude und der angrenzenden Zufahrt- und Parkplatzflächen.

Weitere Entwicklungsspielräume werden durch den Bebauungsplan nicht eröffnet bzw. (trotz des Wegfalls der Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche) durch die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche sowie den sich aus § 34 BauGB in Verbindung mit der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben begrenzt.

Es ist keine abwägungserhebliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung zu erwarten. Denn:

- Die Nichtdurchführung der Planung (= Nicht-Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist, da die Vorhaben bereits vollständig realisiert sind, ausgeschlossen bzw. lediglich noch hinsichtlich der Nicht-Anpassung der Sortimente und Nutzungsarten an die geänderte Festsetzung möglich.
- Die Durchführung der Planung (= Umsetzung dieses Bebauungsplanes) ist ebenfalls nicht mehr bzw. lediglich noch hinsichtlich der Anpassung der Sortimente und Nutzungsarten an die geänderte Festsetzung möglich. Aus dieser Änderung sind, aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und ihres nur geringen zu erwartenden Umfangs, keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich des zwar schon vorhandenen, jedoch baurechtlich noch nicht genehmigten Drogeriemarktes ist von Bedeutung: Wäre er oder eine vergleichbare Nutzung noch nicht vorhanden und würde erst im Zuge der Durchführung der Planung verwirklicht werden, dann würde dies nicht zu einer abwägungserheblichen Veränderung des Umweltzustandes führen. Das betroffene Gebäude ist bereits seit Jahrzehnten vorhanden und wurde schon in früheren Zeiten gewerblich genutzt. Eventuelle Sanierungen und Umbauten an dem Gebäude sind auch ohne diesen Bebauungsplan zulässig. Aus der für diesen Bebauungsplan allein relevanten Art der baulichen Nutzung bzw. ihrer Änderung sind abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ nicht zu erwarten.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Einkaufszentrums bzw. der Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration (die zumindest in Teilen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gleichzusetzen ist) aufgestellt. Das Einkaufszentrum und Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration insgesamt wurden zuvor

bereits errichtet. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration wird mit diesem Bebauungsplan lediglich hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen und es werden beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Die in der Anlage 1 zum UVPG unter der Nrn. 18.4 und 18.6 genannten Voraussetzungen für die Entstehung der UVP-Pflicht („Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] für den [...] ein Bebauungsplan aufgestellt wird“) sind somit nicht gegeben.

Hinsichtlich des vorhandenen Drogeriemarktes ist von Bedeutung: Mit dem Drogeriemarkt erfolgt keine Erweiterung des vorhandenen Vorhabens „Einkaufszentrum“. Der Drogeriemarkt ist als eigenständiges Einzelhandelsvorhaben zu werten hier deshalb getrennt vom Einkaufszentrum zu betrachten. Der Bebauungsplan wird zwar als planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung auch des Drogeriemarktes aufgestellt. Dessen Geschossfläche beträgt aber weniger als 1.200 m², sodass das Vorhaben nicht unter die Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG fällt und eine UVP-Pflicht folglich nicht bestehen kann.

c) **Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet**

Der derzeitige Umweltzustand des Teilgebietes stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar: Die Flächen sind weitestgehend versiegelt und zum Großteil mit Gebäuden und befestigten Platz- und Wegflächen überbaut. Unversiegelte Fläche sind nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Dieser derzeitige Umweltzustand wird sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Denn:

Inhalt des Bebauungsplanes für dieses Teilgebiet sind ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die innerhalb des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens bleiben, wie er aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 325 und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Vorprägung des Gebietes in Verbindung mit § 34 BauGB vorgegeben ist. Hinsichtlich bestimmter Arten der baulichen Nutzung oder Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen bleibt der Bebauungsplan sogar hinter dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen zurück und führt zur Unzulässigkeit bislang zulässiger Nutzungen:

- Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist nun auch für die Teile des Gebietes, für die möglicherweise nicht hinreichend sichergestellt war, dass für diese Flächen die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entspricht, klargestellt, dass allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist.
- Durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ sind Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören können und deshalb nicht auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, nicht mehr zulässig.
- Durch die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit oder der Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (siehe textliche Festsetzungen) ergeben sich weitere Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten.

Daraus ist keine abwägungserhebliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der ausschließlich beschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr mit dem Eintreten von Entwicklungen des Umweltzustandes, die ohne diesen Bebauungsplan möglich wären, zu rechnen. Im Einzelnen:

- Die Nichtdurchführung der Planung (= Nicht-Umsetzung dieses Bebauungsplanes; dies bedeutet hier, dass der sich aus dem Bebauungsplan ergebende eingeschränkte bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht vollständig ausgeschöpft wird) ist, soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen voll ausgeschöpft haben, ausgeschlossen. Die Planung ist insoweit bereits durchgeführt.

- Soweit die Planung noch nicht durchgeführt ist, weil bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen noch nicht vollständig ausgeschöpft haben oder noch keine Bauvorhaben verwirklicht wurden, ist eine Nichtdurchführung der Planung denkbar. Der Zulässigkeitsrahmen würde dann nicht oder nicht vollständig ausgenutzt werden. Dies würde zum Ausbleiben von Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die auch ohne diesen Bebauungsplan bereits sowohl der Art als auch dem Umfang nach grundsätzlich möglich gewesen wären, führen.
- Die Durchführung der Planung (= Umsetzung dieses Bebauungsplanes; dies bedeutet hier, dass der sich aus dem Bebauungsplan ergebende eingeschränkte bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen ausgeschöpft wird) ist, soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung nach bereits voll ausgeschöpft haben, ausgeschlossen. Die Planung ist insoweit bereits durchgeführt.

Nur soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen noch nicht vollständig ausgeschöpft haben oder noch keine Bauvorhaben verwirklicht wurden, ist die Durchführung der Planung noch möglich. Der Zulässigkeitsrahmen würde dabei vollständig oder zumindest teilweise ausgenutzt. Dies könnte zu entsprechenden Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes führen. Diese Änderungen wären aber auch bereits ohne diesen Bebauungsplan sowohl der Art als auch dem Umfang nach grundsätzlich möglich gewesen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird im Teilgebiet 3 nicht für den Bau eines der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aufgestellt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

7.2.3 Anmerkungen zu einzelnen Umweltbelangen

Obwohl keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind, wird zur Klarstellung auf folgende Punkte eingegangen:

a) Fläche

Der Begriff „Fläche“ wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL [2] umzusetzen.

In der UVP-ÄndRL erfolgte die Aufnahme des Begriffes in Erwägung insbesondere nachstehender Gründe:

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden;
- dazu sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und begrenzt werden

(siehe UVP-ÄndRL [2], dort S. 2, Erwägungsgrund 9).

Im BauGB erfolgte die Aufnahme des Begriffes, obwohl das Thema „Flächeninanspruchnahme“ lt. dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [3] schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen war. Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung [4] sachgerecht erschien.

Maßgebliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie sind in diesem Zusammenhang insbesondere (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 155 ff):

- das „30-Hektar-Ziel“, nach dem die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll, sowie

- das Ziel, dass Freiräume für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben sollen und daher der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden soll.

Vor diesem Hintergrund geht es beim Belang „Fläche“ folglich darum, in der Umweltprüfung die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Ausweitung von Siedlungsflächen in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu ermitteln, im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

Als Maßstab verwendet wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie. Diese lautet (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 159 und 160):

- „Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbau- und Verkehrsfläche, Erholungsfläche und Friedhöfe. Der Indikator stellt dabei nicht auf die versiegelten Flächen ab, sondern erfasst auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen wie Gärten, Hofflächen und Verkehrsleitgrün sowie Freiflächen wie Parks und Grünanlagen, Kleingärten, Gartenland innerhalb von Ortslagen, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze sowie Friedhöfe.“
- „Als Freiraumflächen werden die Landwirtschafts-, Wald-, Abbau- und Haldenflächen sowie Wasserflächen in Form von fließenden und stehenden Gewässern bezeichnet. Es sind somit alle Flächen, die nicht zur Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsflächen zählen. Freiraumflächen sind abzugrenzen von Freiflächen und Siedlungsfreiflächen, wie beispielsweise Friedhöfen, Gärten, Parks, Grünanlagen oder Wildgehegen, die zwar unbebaut sind, aber zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen.“

Primär zu beantworten ist die Frage: Führt die Planung zur Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne?

Dies ist vorliegend nicht der Fall!

Denn:

- Es handelt sich in Gänze um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungskörpers, namentlich der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig sowie der Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungsstrukturen vor konkurrierenden Nutzungen.
- Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von (Außenbereichs-) Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient.

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

b) Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt infolge der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – auch ohne diesen Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Belange des Artenschutzes werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Jegliche bauliche Maßnahmen, die zu Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes und damit zu artenschutzrelevanten Auswirkungen führen können, sind auch ohne diesen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich

zulässig. Angesichts der Festsetzungen dieses „einfachen Bebauungsplanes“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, ergibt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen, die zu artenschutzrelevanten Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes führen können, nicht aus dem Bebauungsplan, sondern auf der Grundlage von § 34 BauGB.

c) Boden und Wasser

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Belange aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings auch hier nicht ausgeschlossen werden.

d) Menschen/Gesundheit – Verkehrslärm/Gewerbelärm

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Es ist allerdings umgekehrt davon auszugehen, dass Emissionen oder Immissionen, die ohne diesen Bebauungsplan möglich gewesen wären, nun nicht mehr zu erwarten sind. In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen, mit denen Lärmemissionen bzw. –immissionen verhindert oder zumindest beschränkt werden, getroffen. Allein schon die Festsetzungen zur Art der Nutzung bewirken, dass bestimmte Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören würden, nicht mehr zulässig sind. Hinzu kommen die weiteren immissionsschützenden Festsetzungen, mit denen dem Störfallrecht unterliegende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen werden.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Belange des Lärmschutzes der einzelnen Vorhaben in den Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Weiteres dazu ist den Hinweisen zum Thema „Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz“ (Anhang I dieser Begründung) zu entnehmen.

e) Menschen/Gesundheit – Lufthygiene/Luftqualität/Klima

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Belange zu erwarten. Aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist weder mit bislang nicht zu erwartenden Emissionen oder Immissionen noch mit Veränderungen der klimatischen Situation zu rechnen. Es gilt aber auch hier, dass Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden können.

Die obigen Darlegungen zu „Verkehrslärm/Gewerbelärm“ gelten hier sinngemäß entsprechend.

f) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten.

Umweltauswirkungen infolge der Realisierung von Bauvorhaben oder des Abrisses, des Umbaus oder der Sanierung vorhandener baulicher Anlagen können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht ursächlich diesem Bebauungsplan zuzurechnen, da dieser den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einschränkt bzw. teils geringfügig ausweitet und folglich die Maßnahmen, die zu den auch Auswirkungen führen könnten, auch ohne diesen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig waren und sind. Soweit es sich bei einer

vorhandenen baulichen Anlage um eines der zahlreichen dem Denkmalrecht unterliegende Objekte (Baudenkmale, insbesondere Industriedenkmale aus der Gründerzeit) handelt, ist mit baubedingten Auswirkungen im Rahmen konkreter Zulassungsverfahren auf denkmalschutzrechtlicher Ebene umzugehen.

g) Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Im Einzelnen:

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

Gegenstand der Betrachtungen sind dabei grundsätzlich ausschließlich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [3], S. 40)

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

Für schwere Unfälle,

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

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

Hinsichtlich schwerer Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie [5] bzw. der StörfallVO des Bundes werden hier zusätzlich die Auswirkungen in den Blick genommen, die von außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Für Katastrophen,

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

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

An Katastrophenereignissen sind von den grundsätzlich denkbaren Fällen (z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. UVP-ÄndRL [2], S.2, Erwägungsgrund (15)) für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Davon ausgehend ist **für diesen Bebauungsplan** festzustellen:

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

Hinreichend konkretisierte Vorhaben sind derzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung lediglich generell und nicht etwa bezogen auf ein konkretes Vorhaben fest. Es ist auch derzeit kein konkretes Vorhaben, welches über diese generelle Festsetzung realisiert werden soll, hinreichend bekannt.

Einschätzungen über die Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben sind daher derzeit nicht möglich; weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es darum nicht.

Außerhalb des Plangebietes gelegene Störfallbetriebe sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von > 1.700 m zum nächstgelegenen Störfallbetrieb (in Großschocher, Bereich Dieskaustraße/Hornstraße [6]), sodass auch bei schweren Unfällen in dem Betriebsbereich keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 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.

7.2.4 Altstandorte, Altlastenverdacht, Handlungsbedarf

Im Plangebiet sind Altstandorte und Flächen mit Altlastenverdacht vorhanden. Abwägungserhebliche Auswirkungen darauf sind aus der durch den Bebauungsplan bewirkten teilweisen Einschränkung bzw. Beschränkung und teilweisen Ausweitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Dennoch soll auf Folgendes nachrichtlich hingewiesen werden:

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Flächen mit Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB wurden die nachfolgenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bezogen auf die betroffenen Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1043	Blechverformungswerk	302/I, 302/31, 302/32	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für die in der Tabelle genannten Flächen besteht Untersuchungs-/Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht.

Der Untersuchungs- und Handlungsbedarf ist langfristig vor Beginn der vorgesehenen Bauvorhaben mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Weitere Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen sind im SALKA für das Plangebiet wie folgt benannt:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1147	ehem. Zirkon-Druckmaschinen	302/m, 454	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für diese Flächen muss – obwohl trotz vorhandener Kontaminationen kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen bei gewerblicher Nutzung besteht – eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden.

Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Referenzliste der Quellen

Diesem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zugrunde:

- [1] Stadt Leipzig, *Landschaftsplan*, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).
- [2] Europäische Union, *Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten*.
- [3] Bundesregierung, *Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt*, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, S. 41.
- [4] Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016*, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159.
- [5] Europäische Union, *Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012)*.

[6] Freistatt Sachsen, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, *Betriebsbereiche im FS Sachsen, untere Klasse (Stand: 12/2018)* [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/luft/40798.htm, Link "Liste Störfalbetriebe: untere Klasse" und "Liste der Störfalbetriebe: obere Klasse bzw. obere Klasse angeordnet", abgerufen am 27.03.2019].

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgten auf der Grundlage des Vorentwurfes für das gesamte Gebiet, für das die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 428 beschlossen worden war. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich folglich auch auf Flächen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses (nur auf Teilflächen davon bezogenen) Bebauungsplanes Nr. 428.2 gelegen sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange ein. Diese Stellungnahmen wurden ausgewertet und waren mit Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung; sie haben zu Änderungen und Ergänzungen am Plan und an der Begründung geführt.

Zu den einzelnen Ergebnissen der Beteiligungen siehe „Anhang II: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen“, der dieser Begründung als eigenes Dokument beigelegt ist. Die darin enthaltenen Darlegungen sind ausdrücklich Teil dieser Begründung und liegen den Inhalten dieses Bebauungsplanes mit zugrunde.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind im Teil A: Planzeichnung flurstückscharf und damit eindeutig festgesetzt. Zum genauen Verlauf der Grenzen und zu den im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flurstücken und Flurstücksteilen siehe dort.

Begründung:

In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden alle diejenigen Flurstücke bzw. Flurstücksteile, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und der Ziele und Zwecke der Planung ein aktuelles Planungserfordernis anzunehmen ist bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

10. Gliederung des Plangebietes

Folgende Gliederung des Plangebietes ergibt sich aus den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen:

- **Teilgebiet 1 – Sondergebiet Baumarkt**, bestehend aus dem Grundstück des im Bestand vorhandenen Baumarktes (einschließlich der im Norden und im Süden des Grundstückes gelegenen Grünstreifen). Die Fläche ist identisch mit der im Bebauungsplan Nr. 325 als „TG 1 SO Baumarkt“ festgesetzten Fläche.
- **Teilgebiet 2 – Sondergebiet Zentrale Versorgung**, bestehend aus dem Grundstück des im Bestand vorhandenen Einkaufszentrums, wie im Bebauungsplan Nr. 325 als „TG 2 SO Einkaufszentrum“ festgesetzt, jedoch erweitert um die Fläche des westlich angrenzend vorhandenen Drogeriemarktes, daran nördlich angebauter Gebäude sowie der angrenzenden Zufahrt- und Parkplatzflächen.

- **Teilgebiete 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet**, bestehen aus den nach Abzug der Teilgebiete 1 und 2 sowie der Verkehrsflächen (s.u.) verbleibenden Flächen des Plangebietes.
- **Straßenverkehrsflächen**, bezogen ausschließlich auf die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenflächen (Wachsmuthstraße).

Begründung:

Die Teilung in die Teilgebiete 1 bis 3 steht im Zusammenhang mit den dort jeweils vorgesehenen Festsetzungen (siehe die nachfolgenden Kapitel.)

Die räumlichen Begrenzungen der Teilgebiete und der Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

11. Teilgebiet 1 – SO Baumarkt

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die dort als „TG 1 SO Baumarkt“ bezeichnete Fläche festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumarkt.

Im **Teil B: Text** ist dafür weiter festgesetzt:

1. Teilgebiet 1 – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumarkt

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Baumarktes sowie ergänzender Nutzungen.

1.2 Zulässig sind

a) ein Baumarkt mit Sortimenten gemäß Nrn. 1.3 und 1.4 sowie

b) zusätzliche Nutzungen gemäß Nr. 1.5.

1.3 In dem Baumarkt sind ausschließlich folgende Sortimente als Hauptsortimente zulässig:

a) Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel

b) Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und Badausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen

c) Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster

d) Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.

e) Kfz-Zubehör, Rasenmäher

f) Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke.

g) Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör

1.4 Auf höchstens 800 m² der Verkaufsfläche des Baumarktes dürfen abweichend von 1.3 die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente verkauft werden, soweit es sich dabei um Randsortimente handelt:

a) Zoologischer Bedarf, Schnittblumen

b) Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, hier: Reinigungs- und Pflegemittel

c) Oberbekleidung, hier: Berufsbekleidung

d) Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel

e) Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen

- f) *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*
- g) *sowie außerdem Nahrungs- und Genussmittel (maximal 100 m² Verkaufsfläche).*

1.5 *Zusätzlich zum Baumarkt können auch*

- a) *Büro- und Dienstleistungsnutzungen,*
- b) *sonstige Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandel) sowie*
- c) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Nutzungen gegenüber dem Baumarkt deutlich untergeordnet bleiben.*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die im Bebauungsplan Nr. 325 enthaltene Festsetzung im Wesentlichen übernommen (zu Änderungen siehe unten).

Ziel der Festsetzung ist vor allem, das im Kap. 3 angegebene Ziel h) umzusetzen, um auf dessen Erreichen hinzuwirken.

Zum Inhalt der Festsetzung:

- Mit der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung wird das Teilgebiet 1 räumlich eindeutig bestimmt und als Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ festgesetzt. Weiteres zur Zweckbestimmung siehe unten.
- Die Fläche des Sondergebietes wird auf die im Norden und Süden auf dem Baumarktgrundstück gelegenen und diesem zugehörigen Grünstreifen ausgeweitet.
- In der Planzeichenerklärung wird die im Bebauungsplan Nr. 325 enthaltene Angabe zur Zweckbestimmung von „Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt“ auf „Baumarkt“ eingekürzt; dies erfolgt auch an allen anderen entsprechenden Stellen in den Festsetzungen. Dabei handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung; eine Änderung des Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich daraus nicht. Weiteres zur Zweckbestimmung siehe unten.
- Mit den Nrn. 1.1 bis 1.5 der Festsetzung werden die Zweckbestimmung sowie die in dem Sondergebiet zulässige Art der Nutzung eindeutig und sowohl dem tatsächlichen Bestand als auch Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) entsprechend festgesetzt.
- In Nr. 1.1 erfolgt eine die zeichnerische Festsetzung ergänzende genaue Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes. Darin wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Unterbringung eines Baumarktes, aber auch ergänzender Nutzungen dienen soll.
- Nr. 1.2 setzt die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen generell fest.

Mit der in a) getroffenen Festsetzung „ein Baumarkt“ wird, dem genehmigten und tatsächlichen vorhandenen Bestand entsprechend, klargestellt, dass dort nur ein solcher Markt zulässig sein soll. Dies entspricht auch der Tatsache, dass das Teilgebiet 1 durch den bestehenden einen Baumarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freiflächen flächenmäßig nahezu vollständig belegt ist. Ein zweiter Baumarkt oder Gartenfachmarkt ist nicht zu erwarten und auch nicht gewollt. Auch eine Aufteilung des einen Baumarktes in zwei oder mehr Baumärkte oder in einen Baumarkt und in einen Gartenfachmarkt ist aufgrund der üblichen Betriebsgrößen nicht zu erwarten. Hinsichtlich der in dem Baumarkt zulässigen Sortimente wird auf die Nrn. 1.3 und 1.4 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

Mit b) wird festgesetzt, dass neben dem Baumarkt auch die zusätzlichen Nutzungen gemäß Nr. 1.5 der textlichen Festsetzungen (siehe dazu unten) zulässig sind.

- Mit Nr. 1.3 werden die zulässigen baumarkttypischen Hauptsortimente abschließend festgesetzt. Die Festsetzung ist hinsichtlich der genannten Sortimente identisch mit der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325. Sie wird allerdings um das Sortiment „Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör“ erweitert, welches im Bebauungsplan Nr. 325 als zentrenrelevantes Randsortiment festgesetzt war, seit der Fortschreibung des STEP Zentren 2016 aber nicht mehr als zentrenrelevant klassifiziert ist. Die Festsetzung bezieht sich auch in der nun vorliegenden Fassung auf den genehmigten Bestand, der damit hinsichtlich der Hauptsortimente bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber in seiner weiteren Entwicklung begrenzt wird.

Die in der bisherigen Festsetzung enthaltene Klarstellung, dass nur die genannten branchenüblichen Hauptsortimente gehandelt werden dürfen, entfällt, da sich dies bereits aus der festgesetzten Zweckbestimmung des Gebietes ergibt. Da dies auch bisher schon so war, handelt es sich um eine rein redaktionelle Änderung, aus der sich keine Änderung des Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt.

- In Nr. 1.4 wird die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente geregelt. Außerdem wird die Größe der Verkaufsfläche, auf der diese Sortimente angeboten werden dürfen, auf maximal 800 m² begrenzt, wovon auf maximal 100 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmitteln zulässig sind. Die Festsetzung ist hinsichtlich der genannten Aspekte – außer der Größe der Verkaufsfläche und der Anpassung im Hinblick auf das in der Fortschreibung des STEP Zentren 2016 inzwischen als nicht zentrenrelevant klassifizierte Sortiment Fahrräder, Fahrradzubehör – identisch mit der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325. Sie orientiert sich am genehmigten Bestand, der damit auch hinsichtlich der Randsortimente bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrumschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt wird.
- Die Größe der Verkaufsfläche für Randsortimente, die im Bebauungsplan Nr. 325 mit „höchstens 1.200 m²“ festgesetzt worden war, wird nun mit „höchstens 800 m²“ festgesetzt. Damit soll ein Verstoß gegen das Ziel Nr. Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes LEP 2013 vermieden werden. Der genehmigte Bestand des Baumarktes wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Die in der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325 enthaltene Klarstellung, dass nur die genannten branchenüblichen Randsortimente gehandelt werden dürfen, entfällt, wie dies auch in der Festsetzung der Hauptsortimente der Fall ist. Die darauf bezogenen obigen Darlegungen gelten hier entsprechend.

- Nr. 1.5 enthält Regelungen zu den zusätzlich zum Baumarkt zulässigen Nutzungen. Diese sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und gegenüber dem Baumarkt deutlich untergeordnet bleiben. Dies war für Büro- und Dienstleistungsnutzungen bereits im Bebauungsplan Nr. 325 entsprechend festgesetzt. Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde jedoch um sonstige Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandel) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erweitert. Damit wird dem entsprechenden Ziel des Bebauungsplanes entsprochen. Aus dieser Ergänzung ergibt sich zwar eine Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens hinsichtlich der Art der Nutzung. Da die als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen jedoch gegenüber dem Baumarkt deutlich untergeordnet bleiben müssen, sind wesentliche Auswirkungen daraus nicht zu erwarten. Keinesfalls ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes dadurch in Frage gestellt.

Der **Begriff der Verkaufsfläche** stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf

dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schau- fenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.

Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

Der Begriff „Randsortimente“ stützt sich auf die Definition, wie sie u.a. in der Arbeitshilfe „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu)⁶ enthalten ist:

Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch branchenübliche Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies in jedem Fall einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf. Die hierfür einschlägigen Maßstäbe hat das OVG NRW im Urteil vom 22. Juni 1998 (Ikea Dortmund) wie folgt definiert:

“Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff ‚Rand‘sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kerngebietssortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“

Dieser Definition haben sich weitere Obergerichte angeschlossen.

Ein zulässiges Randsortiment muss also in der jeweiligen Branche üblich sein. Eine Unterordnung wird in der Praxis meist angenommen, wenn der Anteil der Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 10% beträgt.

Wesentliche Auswirkungen sind aus der Festsetzung nicht zu erwarten. Der bisherige, sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende Zulässigkeitsrahmen wird lediglich geringfügig hinsichtlich der Fläche des Sondergebietes und der Zulässigkeit von Nutzungen ihrer Art nach erweitert. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung sind damit nicht verbunden.

⁶ vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 167

12. Teilgebiet 2 – SO Zentrale Versorgung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die dort als „TG 2 SO Zentrale Versorgung“ bezeichnete Fläche festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Zentrale Versorgungsfunktionen.

Im **Teil B: Text** ist dafür weiter festgesetzt:

2. Teilgebiet 2 – Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Zentrale Versorgung

2.1 *Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzender Nutzungen, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen.*

2.2 *Zulässig sind*

- a) *Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 2.3 und*
- b) *ergänzende Nutzungen gemäß Nr. 2.4.*

2.3 *Die Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie*

- a) *zentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen und damit*
- b) *dem zentralen Versorgungsbereich dienen sowie*
- c) *das Wohnen nicht wesentlich stören.*

2.4 *Als ergänzende Nutzungen sind ausschließlich*

- a) *Dienstleistungsbetriebe,*
- b) *Schank- und Speisewirtschaften,*
- c) *Arztpraxen,*
- d) *Geschäfts- und Büronutzungen,*
- e) *Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks*
- f) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie*
- g) *sonstige Gewerbebetriebe*

zulässig, die die sich aus Nr. 2.3 Buchst. b) und c) ergebenden Anforderungen erfüllen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird von der im Bebauungsplan Nr. 325 enthaltene Festsetzung abgewichen. Die von dem Sondergebiet erfasste Fläche wird geringfügig ausgeweitet. Der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben wird erweitert.

Ziel der Festsetzung ist vor allem, das im Kap. 3 angegebene Ziel i) umzusetzen, um auf dessen Erreichen hinzuwirken.

Zum **Inhalt der Festsetzung:**

- Mit der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung wird das Teilgebiet 2 räumlich eindeutig bestimmt und als Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Zentrale Versorgungsfunktionen“ festgesetzt. Gegenüber dem im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzten Sondergebiet wird die Fläche des Sondergebietes angrenzend an seinen nordwestlichen Bereich geringfügig ausgeweitet. Damit werden ein nach dem Inkraft-

treten des Bebauungsplanes Nr. 325 dort angesiedelter Drogeriemarkt sowie nördlich daran angrenzende Dienstleistungsnutzungen und zugehörige Erschließungsflächen in das Sondergebiet einbezogen.

Als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird „Zentrale Versorgungsfunktionen“ festgesetzt. Damit wird den – u.a. durch die aktuelle Bevölkerungsentwicklung bedingten – Änderungen der auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen, den aktuellen Verhältnissen vor Ort sowie den gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 325 weiterentwickelten Zielen der Stadt für den zentralen Versorgungsbereich „Adler“ im Allgemeinen und für das Sondergebiet im Besonderen entsprochen.

- Mit den Nrn. 2.1 bis 2.4 der Festsetzung werden die Zweckbestimmung sowie die in dem Sondergebiet zulässigen Arten der Nutzung eindeutig und sowohl dem tatsächlichen Bestand als auch den Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) entsprechend festgesetzt. Die bislang dort vorhandenen Nutzungen bleiben grundsätzlich zulässig. Den aktuellen Rahmenbedingungen angepasste Weiterentwicklungen werden ermöglicht.
- In Nr. 2.1 erfolgt eine die zeichnerische Festsetzung ergänzende genaue Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes. Darin wird klargestellt, dass das Sondergebiet der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen, aber auch ergänzender Nutzungen dienen soll. In beiden Fällen soll es sich um Nutzungen handeln, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen.
- Mit der Nr. 2.2 wird eine allgemeine Festsetzung über die Arten der Nutzungen, die in dem Sondergebiet ausschließlich zulässig sein sollen, getroffen. Dies sind Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen. Die Nutzungen müssen den detaillierteren Regelungen der Nrn. 2.3 bzw. 2.4 entsprechen.
- In der Nr. 2.3 wird für die Einzelhandelsbetriebe geregelt, dass diese nur zulässig sind, wenn sie a) zentrale Versorgungsfunktionen wahrnehmen und damit b) dem zentralen Versorgungsbereich dienen, sowie c) das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit den Buchst. a) und b) wird dem Ziel entsprochen, das Teilgebiet 2 den zentralen Versorgungsfunktionen entsprechend hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln. Einzelhandelsbetriebe sollen nur zulässig sein, wenn sie die entsprechenden Versorgungsfunktionen wahrnehmen und dem Versorgungsbereich dienen. Nutzungen, die dem nicht entsprechen (z.B. Möbelmärkte) stehen im Widerspruch zur Zweckbestimmung des Sondergebietes und sind folglich unzulässig.

Durch Buchst. c) soll dem Ziel der angemessenen Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen für Bestandsnutzungen (siehe Kap. 3, Ziel d) entsprochen werden.

- In Nr. 2.4 sind die ergänzenden Nutzungen, die in dem Sondergebiet zulässig sein sollen, abschließend genannt. Es handelt sich dabei um die bereits nach dem Bebauungsplan Nr. 325 zulässigen Nutzungen und zusätzlich um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe. Auch hier erfolgt also eine Ausweitung gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen.

Für die genannten Nutzungen tritt als Zulässigkeitsvoraussetzung hinzu, dass sie die sich aus Nr. 2.3 Buchst. b) und c) ergebenden Anforderungen erfüllen müssen.

Durch die Festsetzung der Voraussetzung nach Buchst. b) soll gewährleistet werden, dass die ergänzenden Nutzungen dem zentralen Versorgungsbereich dienen und ihn dadurch in seiner städtebaulichen Funktion ergänzen. So wäre als „sonstiger Gewerbebetrieb“ z.B. ein Fitnessstudio zulässig, da eine solche Nutzung zentrale Versorgungsbereiche in ihrer städtebaulichen Funktion ergänzt, wogegen z.B. ein Produktionsbetrieb, der keinerlei funktionale Verbindung

bzw. ergänzende Funktion im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche aufweist, unzulässig wäre. Mit dieser Festsetzung wird somit die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Durch Buchst. c) soll auch hier dem Ziel der angemessenen Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen für Bestandsnutzungen (siehe Kap. 3, Ziel d) entsprochen werden.

Wesentliche Auswirkungen sind aus der Änderungen der Festsetzung nicht zu erwarten. Der bisherige, sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende Zulässigkeitsrahmen wird lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzung erweitert. Gegenüber den Bebauungsplan Nr. 325 wesentlich andere Nutzungen werden nicht ermöglicht. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung ergeben sich aus der Erweiterung des Zulässigkeitsrahmens nicht.

13. Teilgebiet 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet

13.1 Allgemeine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die Fläche des Teilgebietes 3 festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

eingeschränktes Gewerbegebiet.

Im **Teil B: Text** ist dafür weiter festgesetzt:

3.1 Allgemeine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

3.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.1.2 Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,*
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.*

3.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

3.1.4 Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)

- a) Lagerplätze,*
- b) Tankstellen,*
- c) Anlagen für sportliche Zwecke,*
- d) Vergnügungsstätten,*
- e) Bordelle und bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs,*
- f) Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.*

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die davon erfassten Flächen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Für dieses Gewerbegebiet wird – im Sinne einer Feinsteuerung – festgesetzt, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein, ausnahmsweise oder unzulässig sind.

Ziel der Festsetzung ist, vor allem zur Umsetzung der Ziele a) bis c) aber auch des Zieles d) (siehe Kap. 3) beizutragen.

Zum Inhalt der Festsetzung:

Mit der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ wird, vor allem für die Bereiche, die bislang möglicherweise als „Gemengelage“ anzusehen waren, bauplanungsrechtlich klargestellt, dass es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

Die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ steht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.1, nach der die zulässigen Nutzungen auf solche eingeschränkt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich, bezogen auf ihren Störgrad, auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Mit der Feinsteuerung dahingehend, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein, ausnahmsweise oder unzulässig sind, wird der sich aus dem § 8 BauNVO ergebende Zulässigkeitskatalog den im vorliegenden Fall gegebenen Erfordernissen angepasst (siehe aber auch die weiteren Kap.).

Wesentliche Auswirkung ist, dass der bisherige, sich aus der möglicherweise gegebenen Eigenschaft als „Gemengelage“ ergebende, „offene“ Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung präzisiert und eingeschränkt wird. Damit können die vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen zumindest in bauplanungsrechtlicher Hinsicht dauerhaft gesichert und ein Vordringen von Wohnnutzungen in das Gebiet verhindert werden.

Nutzungskonflikte innerhalb des Baugebietes und zwischen diesem und den Sondergebieten, aber auch zu umgebenden Nutzungen sind infolge der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nicht zu erwarten. Auch die heute schon in den Gebieten ausgeübten Nutzungen wurden überwiegend auf Grundlage ihres verträglichen Nebeneinanders (gegenseitige Rücksichtnahme) genehmigt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für die verschiedenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben passgenaue Lösungen entwickelt und Nutzungskonflikte (weiterhin) vermieden werden können.

13.2 Vorhaben des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

3.2 Vorhaben des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

3.2.1 Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen, sind unzulässig:

<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Apothekenwaren (freiverkäuflich)</i>	<i>Sanitätsartikel</i>
<i>Back- und Konditoreiwaren</i>	<i>Schnittblumen</i>
<i>Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</i>	<i>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen</i>
<i>Fleischwaren</i>	<i>Zeitungen/Zeitschriften</i>

<i>Getränke¹</i> <i>Nahrungs- und Genussmittel²</i>	<i>Zoologische Artikel, lebende Tiere</i>
<i>nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Bekleidung</i> <i>Bettwaren³</i> <i>Bild- und Tonträger</i> <i>Bücher</i> <i>Camping- und Outdoorartikel⁴</i> <i>Computer und Zubehör</i> <i>Elektrogroßgeräte</i> <i>Elektrokleingeräte</i> <i>Fotoartikel</i> <i>Glas/Porzellan/Keramik⁵</i> <i>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/ Wolle</i> <i>Haushaltswaren⁶</i> <i>Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche</i> <i>Hörgeräte</i> <i>Kinderwagen</i>	<i>Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel</i> <i>Künstlerartikel/Bastelzubehör; Sammler- briefmarken und –münzen</i> <i>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</i> <i>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</i> <i>Musikinstrumente und Zubehör</i> <i>Optik, Augenoptik</i> <i>Papier; Büroartikel, Schreibwaren</i> <i>Schuhe</i> <i>Spielwaren</i> <i>Sportartikel/Sportgeräte⁷</i> <i>Sportbekleidung</i> <i>Sportschuhe</i> <i>Telekommunikation und Zubehör</i> <i>Uhren, Schmuck</i> <i>Unterhaltungselektronik und Zubehör</i>
Erläuterungen (nehmen am Regelungsgehalt der Festsetzung teil)	
<ol style="list-style-type: none"> 1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen 2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren 3. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner 4. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe) 5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße 6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln 7. Sportartikel/-geräte ohne Sportgroßgeräte 	

3.2.2 Festsetzung 3.2.1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Festsetzung 3.1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe mit den genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten als unzulässig festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht inhaltlich weitestgehend dem bereits im Bebauungsplan Nr. 325 enthaltenen Regelungsgehalt. Die Formulierung wurde aber hinsichtlich der genannten Sortimente geändert und damit an den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren angepasst. Darüber hinaus wurden lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Ziel der Festsetzung ist, vor allem zur Umsetzung der auf den Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele (siehe Kap. 3), im eingeschränkten Gewerbegebiet auf allen Baugrundstücken und Teilen davon, die grundsätzliche Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen.

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es aber möglich bleiben, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach Festsetzung 3.2.1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unververtretbarem Maße eingeschränkt werden.

Zum Inhalt der Festsetzung:

Bei den aufgeführten Sortimenten handelt es sich um die nach der „Leipziger Sortimentsliste 2014“ zentrenrelevanten Sortimente. Diese sind auch für die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevant. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.2.

Wesentliche Auswirkungen sind aus der Festsetzung nicht zu erwarten. Der bisherige, sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende Zulässigkeitsrahmen wird lediglich geringfügig hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Sortimente verändert.

14. Regelungen zu Störfallbetrieben

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

4. *Regelungen zu Störfallbetrieben [§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Begründung:

Die Seveso-III-Richtlinie der EU („zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“) enthält Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen. Diese Anforderungen („aktiv-planerischer Gefahrstoffschutz“) werden in Deutschland durch die Betriebspflichten im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt. Die Richtlinie hat weiterhin das Ziel, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Abstände so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“). Das soll u. a. durch „angemessene Abstände“ der konfligierenden Nutzungen erreicht werden. Die Seveso-Richtlinie wird in Deutschland durch die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) umgesetzt.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – zu denen auch Bebauungspläne gehören – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass durch schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzbedürftigen Gebieten zählen die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sensible Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Altenheime und Krankenhäuser. Ebenfalls zählen öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen und Verwaltungen hierzu. Außerdem sind stark frequentierte Verkehrswege wie Autobahnen, Hauptverkehrsstrassen und ICE-Strecken als schutzbedürftige Einrichtungen zu beachten.

Da hier ein Bebauungsplan mit Festsetzung der Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO aufgestellt wird, ist das Interesse an der Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, nicht gänzlich auszuschließen. Dies gilt grundsätzlich ebenso für die festgesetzten Sondergebiete. Unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen wurde daher geprüft, ob die Zulässigkeit von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, zu regeln ist. Dies ist der Fall.

Die bestehende Situation des Plangebietes sowie seines Umfeldes ist geprägt von einer Mischung der o.g. schutzbedürftigen Gebiete und konkreter Nutzungen (Einkaufszentrum, Discountmarkt, Baumarkt, Möbelmarkt, Diskothek/Tanzlokal und sonstige Veranstaltungsräume, Anlagen für sportliche Zwecke, Schulen, Kindergarten) in einer relativ diffusen Verteilung. Das Plangebiet ist aufgrund dessen grundsätzlich als ungeeignet für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären – also die sogenannten Störfallbetriebe –, anzusehen. Im Bebauungsplan wird deshalb vorsorglich geregelt, dass derartige Anlagen unzulässig sind.

Damit liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Diese Voraussetzung für eine Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist damit gegeben.

Ziel der Festsetzung ist es zu gewährleisten, dass im Plangebiet nur solche Betriebe bzw. Anlagen angesiedelt werden, die dem Gebietscharakter entsprechen und durch die es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung usw. entsprechend der o. g. Richtlinie kommen kann.

Zum **Inhalt der Festsetzung**: Mit der Festsetzung werden Störfallbetriebe ausgeschlossen.

Wesentliche Auswirkung ist, dass Betriebe bzw. Anlagen, durch die es zu einer Gefährdung der Bevölkerung usw. entsprechend der o. g. Richtlinie kommen kann, nicht mehr zulässig sind.

15. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die betroffenen Flächen gekennzeichnet als (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung):

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. In der Planzeichnung wurden die entsprechenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen bezogen auf die betroffenen Flurstücke gekennzeichnet. Weitere Angaben sind dem Anhang I: Hinweise dieser Begründung zu entnehmen.

Ziel dessen ist, Eigentümern, Bauherren aber auch Anderen einen Hinweis auf den gegebenen Zustand sowie darauf zu geben, dass eine bauliche Nutzung dieser Flächen nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit den Belastungen sind, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung und den damit verbundenen Schutzansprüchen, zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung zu treffen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes und weiterer Darlegungen bedarf es zu den Flächen und Altstandorten nicht.

16. Verkehrsflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die Fläche der Wachsmuthstraße festgesetzt als (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung):

Straßenverkehrsfläche.

Begründung:

Als „Straßenverkehrsfläche“ werden die vorhandenen Straßenflächen ihrem Bestand entsprechend festgesetzt. Eine darüberhinausgehende Festsetzung weiterer Straßenverkehrsflächen erfolgt nicht.

Die Festsetzung betrifft ausschließlich den im Plangebiet gelegenen Teil der Wachsmuthstraße.

Sämtliche von der Festsetzung erfassten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Flächen anderer Eigentümer werden von der Festsetzung nicht erfasst.

Weiterer Festsetzungen und Darlegungen bedarf es dazu nicht.

gez .

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

1. Altlastenfachliche Begleitung bei Bauarbeiten:

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Flächen mit Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB wurden die nachfolgenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bezogen auf die betroffenen Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1043	Blechverformungswerk	302/I, 302/31, 302/32	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für die in der Tabelle genannten Flächen besteht Untersuchungs-/Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht.

Der Untersuchungs- und Handlungsbedarf ist langfristig vor Beginn der vorgesehenen Bauvorhaben mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Weitere Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen sind im SALKA für das Plangebiet wie folgt benannt:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65 51 1147	ehem. Zirkon-Druckmaschinen	302/m, 454	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für diese Flächen besteht bei vorgesehener gewerblicher Nutzung kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen. Es muss jedoch eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden.

Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld von Baumaßnahme mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz:

Durch die folgenden Verfahrensregelungen soll erreicht werden, dass für schutzwürdige Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes der gesetzlich garantierte Lärmschutz gewährleistet wird und es zu keinen unnötigen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet kommen kann:

- Die Belange des Lärmschutzes sind für jedes einzelne Vorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Der Bauherr hat in diesem Zusammenhang mit der Bauantragstellung den Nachweis zu erbringen, dass das zu errichtende/zu ändernde Vorhaben unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft führt, aber auch, dass es selbst, soweit es schutzwürdig ist (z. B. Büro, Praxis, zwingend erforderliche Betriebswohnung) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. (Der Nachweis erfolgt auf Grundlage geeigneter Gutachten z. B. einer Schallimmissionsprognose)
- Auf der Grundlage der Gutachten erfolgt die immissionsschutzrechtliche Prüfung sowie die – unter Beachtung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes – erforderliche Zulässigkeitsprüfung, wobei der erforderliche Prüfumfang bereits vor Bauantragstellung in einer frühen Planungsphase mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden sollte.
- Das Amt für Umweltschutz ist grundsätzlich an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die erforderlichen Gutachten einer fachgerechten immissionsschutzrechtlichen Prüfung unterziehen zu können.

- e) Für das Bebauungsplangebiet wird bei den beteiligten Ämtern (Stadtplanungsamt, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Amt für Umweltschutz) eine genaue Übersicht über alle bisher erteilten Baugenehmigungen erarbeitet und fortgeschrieben, damit die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Vorbelastungen ausreichend Berücksichtigung finden können.

3. Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht:

Das Landesamt für Archäologie (LfA) bat mit Stellungnahme vom 25.04.2018 um Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise (*Zitat*):

Auflagen:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeiten betroffenen ungestörten Bereichen archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Gründe:

1. *Die Genehmigungspflicht [...] ergibt sich aus § 14 SächsDSchG [Anm.: Sächsisches Denkmalschutzgesetz, aktuell geltende Fassung]. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.*
2. *Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.*

Hinweise:

1. *Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).*
2. *Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich geregelt.*
3. *Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.*

4. Geologie:

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gab mit Stellungnahme vom 14.05.2018 auf der Grundlage u.a. folgender Unterlagen (*Zitat*):

- [4] *Geologisches Archiv- und Kartenmaterial des LfULG; Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse*
- [5] *Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 – Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001*
- [6] *Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008*
- [7] *Sächsisches Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 9 vom 15.06.1999 – Gesetz zur Änderung des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 20.05.1999 (SächsABG)*

u.a. folgende Hinweise:

- **zur Versickerung** (*Zitat*):

Bei der geplanten Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sollte die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret geprüft und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden. [...]

- **zu Baugrunduntersuchungen (Zitat):**

Sofern für geplante Bauvorhaben keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen (u. a. Schichtenaufbau, Ermittlung gesteinsphysikalischer Kennwerte, Grundwasserverhältnisse) vorliegen, empfehlen wir die Durchführung einer der Bauaufgabe angepassten Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2.

- **zu Bohrungen für Baugrunduntersuchungen (Zitat):**

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach [5] und [6] Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Wir bitten zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Leipzig in Auftrag gegeben werden, gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) in [7] der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben sind.

- **zu Geodaten und UHYDRO (Zitat):**

In Auswertung des Geodatenarchivs [4] liegen aus dem Plangebiet geologische Informationen, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen, vor. Diese können bei Interesse unter dem Link <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) recherchiert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de. Weitere Geodaten, wie z.B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de.

5. Radonschutz:

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gab mit Stellungnahme vom 14.05.2018 u.a. die Empfehlung, folgende Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung zu beachten (Zitat):

[3] *Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017)*

[...] Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, für das uns keine Prognosewerte zu Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

[...] im Juni 2017 [wurde] das neue Strahlenschutzgesetz [3] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir; bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir; die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

- [...] Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Anhang II: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Anmerkung: Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten auf der Grundlage des Vorentwurfes für das gesamte Gebiet, für das die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 428 beschlossen worden war. Die nachfolgenden Ergebnisse der Beteiligungen beziehen sich folglich auch auf Flächen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses (nur auf Teilflächen davon bezogenen) Bebauungsplanes Nr. 428.1 gelegen sind.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung wurde vor allem vorgetragen:

- Eine **Umweltprüfung** sei durchzuführen und ein **Umweltbericht** sei zu erstellen.

Umgangsweise: Dem wurde gefolgt.

Der Bebauungsplan wird im „vollen Verfahren“ aufgestellt. Es versteht sich von selbst, dass in dessen Rahmen eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt wird.

- Zum **Artenschutz** werden, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, Hinweise für die Herangehensweise, den Prüfumfang und mögliche Konflikte gegeben. Einer alleinigen Verlagerung der Artenschutzbelange auf die bauordnungsrechtliche Genehmigungsebene wird widersprochen.

Umgangsweise: Dem wurde nicht gefolgt.

Die angeregten Ermittlungen und Maßnahmen zum Artenschutz werden nicht durchgeführt. Sie sind für die Abwägung in diesem Bauleitplan-Verfahren nicht erforderlich. Jegliche bauliche Maßnahmen, die zu Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes und damit zu artenschutzrelevanten Auswirkungen führen können, sind auch bereits ohne diesen Bebauungsplan zulässig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen reinen „Nutzungsarten- Bebauungsplan“. Für die vorhandenen Baugrundstücke werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Dabei erfolgt eine Beschränkung der zulässigen der Art der baulichen Nutzung innerhalb des bereits vorhandenen Zulässigkeitsrahmens; der Bebauungsplan bleibt hier hinter dem bisher bestehenden Zulässigkeitsrahmen zurück. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden lediglich in ihrem tatsächlich vorhandenen Bestand als solche festgesetzt.

Es handelt sich in Folge dessen um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen (über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus) nach § 34 BauGB richtet. Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen, die zu einer Änderung des derzeitigen Umweltzustandes führen können, ergibt sich somit nicht aus dem Bebauungsplan, sondern auf der Grundlage von § 34 BauGB. Der Bebauungsplan regelt lediglich die in den baulichen Anlagen zulässige Art der baulichen Nutzung.

Belange des Artenschutzes werden durch den Bebauungsplan deshalb nicht berührt. Die angeregten Kartierungen und Maßnahmen sind folglich für die Abwägung nicht erforderlich.

- Hinsichtlich der **Begrünung** sollen, ausgehend vom Leitbild des Integrierten Entwicklungskonzeptes des Landschaftsplanes aber auch im Zusammenhang mit dem gravierenden Insektensterben, bestimmte Regelungen zur Begrünung und zur Pflanzenauswahl in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Umgangsweise: Dem wurde nicht gefolgt.

Die angeregten Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zu Begrünung sind nicht Ziel und deshalb auch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen reinen „Nutzungsarten- Bebauungsplan“.

Weiteres dazu siehe oben. Belange der Grünordnung sind durch den Bebauungsplan somit nicht berührt. Die angeregten Regelungen sind deshalb nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

- Es erfolgte die **Anzeige eines Umweltschadens nach Umweltschadengesetz** bezogen auf eine **Zauneidechsen-Population** wie folgt (*Zitat*): *Durch die jüngeren Nutzungsveränderungen auf dem Bebauungsplangebiet (auch angrenzend auf dem ehemaligen Plagwitzer Bahnhofsgelände) wurde die früher dort etablierte sehr große Zauneidechsen-Population (> 500 Ind.) wohl unerkannt nahezu ausgerottet. Dies stellt einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG dar. Zur Sanierung des eingetretenen Umweltschadens an der Population dieser nach Anhanges IV der FFH-RL geschützten Art sind nun entsprechende Maßnahmen anzuordnen und in den neuen Bebauungsplan zu integrieren.*

Umgangsweise: Dem wurde nicht gefolgt.

Die angeregten Maßnahmen wurden nicht in den Bebauungsplan integriert. Nach der Teilung des Plangebietes sind die fraglichen Flächen nicht im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegen. Derartige Maßnahmen sind aber ohnehin auf der Grundlage des Artenschutzrechtes unmittelbar von der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Dies würde auch gelten, wenn die fraglichen Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegen wären. Festsetzungen mit Bedeutung für den Artenschutz sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen reinen „Nutzungsarten-Bebauungsplan“. Weiteres dazu siehe oben.

Die Anzeige des Verstoßes wurde zuständigkeitshalber an die Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet. Es ist davon auszugehen, dass von dort die notwendigen Maßnahmen auf Grundlage des Artenschutzrechtes veranlasst werden oder schon worden sind.

- Es wurde das **Interesse eines produzierenden Gewerbebetriebes** mitgeteilt, dass das Vorhaben [= der Bebauungsplan] nicht zu Einschränkungen in der Nutzung des Firmengeländes führt und mögliche zukünftige Entwicklungen nicht behindert werden. Dies gelte u.a. im Hinblick auf Emissionen/Immissionen (z.B. Schichtbetrieb, Logistik, Prüffeldbetrieb) und die Überbaubarkeit von Flächen.

Umgangsweise: Dem wird entsprochen.

Das Betriebsgelände liegt nach der Teilung des Plangebietes nicht im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, aus denen sich die genannten Einschränkungen oder Behinderungen für den Betrieb (z.B. durch Ansiedlung von vor Lärm zu schützenden Nutzungen ergeben könnten. Die gewerblich genutzten oder brachliegenden Flächen im Umfeld des Unternehmens, soweit sie im Plangebiet liegen, werden als „Sondergebiet Baumarkt“ als „Sondergebiet Zentrale Versorgung“ oder als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Dadurch wird auf diesen Flächen die Entwicklung von an das Unternehmen heranrückender Wohnnutzung mit dem damit verbundenen Schutzanspruch vermieden.

Die mit Wohnnutzung belegten Flächen im Umfeld des Unternehmens bleiben/werden nicht Teil des Plangebietes. Damit wird die dort vorhandene Wohnnutzung nicht bauplanungsrechtlich gesichert.

- Es wird als **Vorzugsvariante Variante 1** angegeben. Dies wird damit begründet, dass bei dieser Variante insbesondere das auf der dem Werk gegenüber liegenden Straßenseite liegende Gebiet vollständig als Gebiet mit gemischten Nutzungen ausgewiesen werde.

Gegen Variante 2 spreche aus Sicht des Unternehmens vor allem, dass angesichts der bestehenden Betriebserlaubnis auf dem Werksgelände eine erhöhte Geräusentwicklung stattfinden könne. Speziell in den Zeiten zwischen 22.00 Uhr am Abend und 6.00 Uhr am Morgen könne Lärm insbesondere durch Logistik- oder Fertigungsprozesse auftreten.

Bei Ausbildung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) auf der dem Werk gegenüber liegenden Straßenseite wurden die Schallpegelgrenzen für das aktuell gemischt genutzte Gebiet ggf. nach unten verschoben (ggf. Verringerung um 5 dB(A)). Aktuell bestünde hinsichtlich der Prüffeldanlage Bestandschutz. Größere Umbauten könnten jedoch Änderungen der bestehenden BImSchG-Genehmigung erforderlich machen (ggf. mit verschärften Grenzwerten und Einschränkungen für den Werksbetrieb).

Umgangsweise: Dem wurde gefolgt.

Die Varianten 1 und 2 des Vorentwurfes sind hinsichtlich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes identisch. Der Bebauungsplan wurde folglich auch aus der Variante 1 weiterentwickelt. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen denen des Vorentwurfes.

Die in der Stellungnahme angesprochenen Flächen sind in Folge der Teilung des Plangebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Wichtigste Ergebnisse sind:

- Hinsichtlich der **Ziele der Raumordnung**, denen der Bebauungsplan anzupassen ist (Anpassungsgebot), lässt sich lt. Landesdirektion Sachsen zum gegenwärtigen Zeitpunkt einschätzen, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht. Es wird auf Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und der Regionalplanung, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant sind, hingewiesen und um entsprechende Behandlung im Entwurf der Begründung zu diesem Bebauungsplan gebeten. Der Nachweis der Zielanpassung und der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB seien mit der Planbegründung zu führen.

Umgangsweise: Dem wurde gefolgt.

Kap. 6.1.1 dieser Begründung wurde um die genannten Ziele und Grundsätze sowie um den Nachweis der Zielanpassung und der Abwägung ergänzt.

- Aus Sicht der **Regionalplanung** bestehen lt. Regionalem Planungsverband Leipzig-West-sachsen keine Bedenken gegen die Planung.

Zur Sicherung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß STEP Zentren seien Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auch in den Gebieten mit gemischter Nutzung erforderlich.

Umgangsweise: Dem wurde entsprochen.

Es werden zwar keine Gebiete mit gemischter Nutzung (Mischgebiete) festgesetzt. Es werden aber für sämtliche Baugrundstücke, soweit sie nicht als Sondergebiet „Baumarkt“ oder als „Sondergebiet Zentrale Versorgung“ festgesetzt werden, entsprechende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, mit der Folge der Unzulässigkeit dieser Betriebe, getroffen.

- In unmittelbarer Nähe der **elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen** ist lt. Deutsche Bahn AG mit der Beeinflussung von auf **magnetische Felder** empfindlichen Geräten zu rechnen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Umgangsweise: Dem wurde nicht gefolgt.

Es wurden weder entsprechende Festsetzungen noch Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Infolge der Teilung des Plangebietes sind die im relevanten Umfeld der Bahntrasse gelegenen Teile des Vorentwurfes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 428.2. Im Übrigen wäre die Festsetzung konkreter Schutzmaßnahmen mangels Ermächtigungsgrundlage nicht

zulässig und vorliegend auch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan eröffnet keine neuen, bisher nicht bestehenden Nutzungsmöglichkeiten. Die nach dem Bebauungsplan im relevanten Umfeld der Bahnanlagen zulässigen Nutzungen sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht in einem Maße schutzbedürftig gegenüber den genannten Immissionen, dass es einer Festsetzung bedarf.

- Die **Variante 1 des Vorentwurfes wird befürwortet** von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Die IHK begründet dies damit, dass darin im nordöstlichen und südlichen Randbereich Mischgebietsfläche ausgewiesen seien. Diese würden eine Art Pufferfunktion zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung übernehmen und könnten somit das Konfliktpotenzial reduzieren. Die Netz Leipzig GmbH teilte mit, sie befürworte die Variante 1 aus versorgungs- und umwelttechnischer Sicht (ohne dies weiter zu untersetzen oder zu begründen).

Umgangsweise: Dem wurde gefolgt.

Die Varianten 1 und 2 des Vorentwurfes sind hinsichtlich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes identisch. Der Bebauungsplan wurde folglich auch aus der Variante 1 weiterentwickelt. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen denen des Vorentwurfes.

Die von der IHK angesprochenen Randbereiche sind in Folge der Teilung des Plangebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

- Nachzudenken sei auch, ob man durch **Anwendung der Nutzungsart „Urbanes Gebiet“** (MU gemäß § 6a BauNVO) die Rahmenbedingungen für die ansässigen Gewerbebetriebe verbessern kann.

Umgangsweise: Dem wurde gefolgt.

Die angestellten Überlegungen führten aber nicht zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan. Auch die Festsetzung von „Urbanen Gebieten“ hätte zu weiterer, an das Gewerbe heranrückender Wohnnutzung geführt. Die vorstehenden Ausführungen zur Wahl der Variante 2 gelten hier entsprechend.

- Auf die **bestehende denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht** weist das Landesamt für Archäologie Sachsen hin.

Umgangsweise: Dem wurde entsprochen.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan (Anhang I) aufgenommen.

- **Bedenken gegen die Gemeinbedarfsfläche „Schule“** werden vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen wie folgt geäußert (*Zitat*): *Es handelt sich um ein Ensemble von Industriebauten (Produktionshallen, daran angebautes Verwaltungsgebäude mit Turm, Kontorgebäude mit Pförtnerwohnung und Maschinenhaus mit Schornstein) der ehemaligen Maschinenfabrik Swiderski. Die Klinkerbauten mit reicher Klinkergliederung und Anklängen an den neogotischen Stil sind wichtige Zeugnisse für die Industrieentwicklung von Plagwitz, für die ehemalige Bedeutung Leipzigs als Zentrum des Maschinenbaus sowie für den Industriebau im Allgemeinen. Die Fabrikbauten besitzen daher eine hohe baugeschichtliche und industriegeschichtliche Bedeutung. Einem Abbruch der Gebäude für einen Schulneubau kann aus denkmalfachlicher Sicht auf keinen Fall zugestimmt werden. Wir möchten sie bitten, diesen Sachverhalt in den Planungen zu berücksichtigen. Aus denkmalpflegerischer Sicht wäre eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzung für die ehemalige Maschinenfabrik Swiderski zu bevorzugen.*

Umgangsweise:

Dem wurde entsprochen.

Die Fläche ist in Folge der Teilung des Plangebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, sondern des Bebauungsplanes Nr. 428.1 und darin nicht als Gemeindebedarfsfläche, sondern als Gewerbegebiet festgesetzt.

- **Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz und zur Geologie** werden vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gegeben.

Umgangsweise: Dem wurde entsprochen.

Es wurden entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan (Anhang I) aufgenommen.

- Im Hinblick auf **Betriebe, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen**, wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Bevölkerung und bestimmter Schutzobjekte und Flächen gemäß der EU-Richtlinie 2012/18/EU und des § 50 BImSchG ein angemessener Abstand zu wahren sei.

Umgangsweise: Dem wurde entsprochen.

Es wurde eine Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Teil B: Text, Festsetzung 4).