



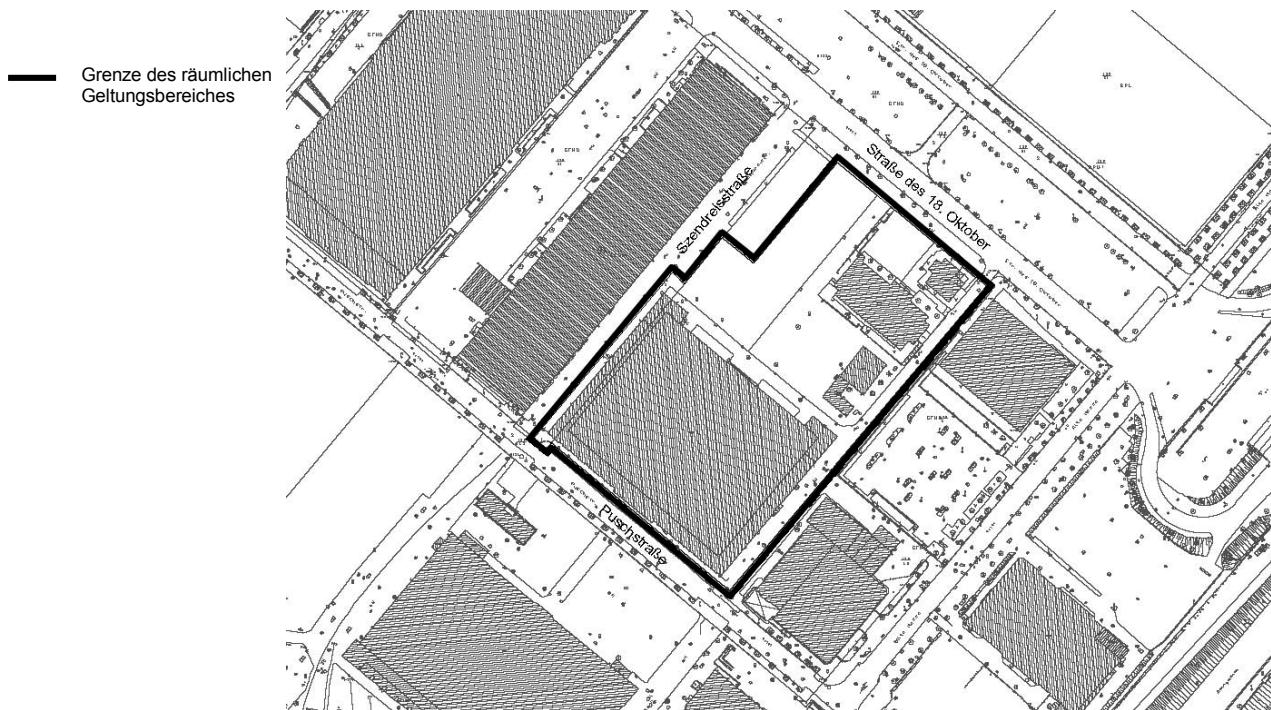
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 421

„Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ (Vorentwurf)

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Südost



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



seecon Ingenieure GmbH
Endersstraße 22 - 04177 Leipzig
www.seecon.de

30.04.2015

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich auf dem Areal der Alten Messe im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum-Südost.

Es umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind aus den beiliegenden Plänen zu ersehen.

2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

Ausgangslage

Mit der Teilstudie 2014 des Stadtentwicklungskonzeptes (STEP) Zentren Nr. RBV-2107/14 vom 18.06.2014, Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Leipzig, gilt der Fahrradeinzelhandel nicht mehr als zentrenrelevantes Sortiment. Die Ansiedlung von Betrieben des Fahrradeinzelhandels kann somit auch außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen Versorgungszentren zulässig sein, wenn u. a. die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Die Ratsversammlung der Stadt Leipzig hat dafür am 25.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 421 „Fahrradfachmarkt auf der Alten Messe“ gefasst.

Die Halle 15 liegt direkt an der Puschstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum SB-HIT Warenhaus sowie zum Pavillon der Hoffnung und damit im Zentrum des innenstadtnahen, ca. 50 ha umfassenden Alten Messegeländes von Leipzig. Der Standort ist sehr gut mit dem PKW und den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Dafür sorgt eine gut entwickelte Verkehrsinfrastruktur. Unterstrichen wird die gute Lage durch die geringe Entfernung zur Innenstadt (ca. 3 km bis zum Zentrum).

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist derzeit ungenutzt. Es galt lange als weitgespannteste Halle der Welt. Im Anschluss an den Abbruch eines schon bestehenden Hallendaches wurde in die verbleibenden Umfassungsmauern des Bestandsgebäudes ein neues fast 100 m spannendes Tragwerk eingebaut.

Das damals noch als „Halle 7“ bekannte Gebäude – mit einem Volumen von ca. 100 m x 140 m x 20 m – wurde nun von einer Zweigelenkrahmenkonstruktion aus sieben Bindern (Höhe 8,5 m) im Abstand von knapp 20 m stützenfrei überspannt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg waren drei der sieben Binderachsen im nördlichen Bereich durch Kriegsschäden stark in Mitleidenschaft gezogen. Deshalb wurden diese 1950 zurückgebaut und der resultierende Flächenverlust durch den Einbau von Galerieebenen ausgeglichen. Die seitlichen Anbauten im Westen und Osten wurden bis auf die Grundmauern abgetragen und an ihrer Stelle neue, zweigeschossige Anbauten errichtet, die von der Haupthalle abgetrennt wurden. Aus Angst, das Haupttragwerk könnte durch Kriegseinwirkungen in Mitleidenschaft gezogen worden sein, fügte man zwei Pendelstützen pro Achse hinzu.

Ende der 80er Jahre erfolgte ein weiterer Umbau. Die bis dahin erhalten gebliebene Bestandsfassade aus Bimsbeton wurde durch eine auch heute noch vorhandene Vorhangsfassade aus Waschbetonplatten ersetzt. An dem jetzigen Bestandsgebäude sind alle Entwicklungsschritte als Schichtung in der Bausubstanz weiterhin ablesbar.

Der südliche Anbau an der Puschstraße stammt höchstwahrscheinlich als einziger verbliebener Teil von der Vorgängerhalle (vor 1928) und zeichnet in der Fassade mit ihren Lisenen und Gesimsen entsprechend die Kleinteiligkeit seiner Zeit ab.

Die Stahlkonstruktion des Hallendaches und der Seitenwände sind Originalbauteile aus dem Jahr 1928. Dabei bleiben sowohl die Hauptkonstruktion als auch Teile der eingebrochenen

Stahlstützen, die 1950 in die neu errichtete Nordfassade eingebaut wurden, erhalten.

Durch den geplanten Umbau wird der ursprüngliche Innenraum von 1928 wieder sichtbar und deutlich ablesbar. Die niedrigeren seitlichen Anbauten werden zum Innenraum geöffnet und die nachträglich hinzugefügten Pendelstützen entfernt. Gleichzeitig sollen die ca. 1950 hinzugefügten Kopfbauten an der Nordfassade bis auf die Höhe der umlaufenden Anbauten abgetragen und die Fassade durch zwei kleine Neubauten, im Sinne der ursprünglichen Halle, wieder geschlossen werden. Einzig die großzügige Glasfassade, die den Haupteingang erdgeschossig kennzeichnet, soll als zeitgenössische Schicht hinzugefügt werden.

In der Halle ist eine Teilung in einen Verkaufsraum und einen Lagerbereich geplant. Der Verkaufsraum verfügt über Angebotsflächen für die Haupt- und Nebensortimente. Darüber hinaus wird

- das Café mit separatem Eingangsbereich als gastronomische Einrichtung betrachtet (ca. 100 m²).
- die Werkstatt (ca. 250 m²) ohne Zugangsmöglichkeit für Kunden nicht als Bestandteil der Verkaufsfläche angesehen,
- sowie die im Verkaufsraum in den Randbereichen angelegte Fläche für Lager und Handlager (ca. 250 m²) und
- die Teststrecke (ca. 300 m²), die bei anderen Marktteilnehmern sich oft außerhalb des Gebäudes im öffentlichen Raum befindet, gleichfalls nicht zur Verkaufsfläche gezählt.

Damit verfügt das Gebäude insgesamt über eine Verkaufsfläche von 5.645 m².

Der 2.700 qm große Lagerbereich beinhaltet neben der innenliegenden Anlieferung Flächen für Sozial- und Büroflächen. Die genannten Nutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet. Für die benötigten Büro- und Technikflächen ist zukünftig im südlichen Anbau ausreichend Platz. Die Trennung zwischen Verkaufsraum und Lager erfolgt mit Hilfe einer nicht raumhohen eingestellten Trennwand.

Die vor der Nordfassade befindlichen Pavillons 10.14 und 10.15 wurden zur Frühjahrsmesse 1978 vom Leipziger Messeamt für die Bank für Gemeinwirtschaft sowie für drei weitere westdeutsche Unternehmen errichtet. Für die Architektur zeichnete das Büro Braun&Schlockermann aus Frankfurt/Main, die Ausführung der Außenhüllen besorgte das Leichtmetallkombinat Leipzig, der Innenausbau erfolgte ausschließlich mit Teilen aus der Bundesrepublik Deutschland. Die Gebäude sind in ihrer Architektur und Ausführung für die damalige Zeit einzigartig und ausgesprochen hochwertig. Sie stehen beispielhaft für die Flächenstruktur des technischen Messegeländes, das geprägt war durch einen Wechsel von großen Ausstellungshallen, Freiflächen und Pavillons.

Gegenwärtig wird durch die obere Denkmalbehörde die Unterschutzstellung der Pavillons 10.14 und 10.15 geprüft. Derzeit existieren für diese noch keine konkreten Nutzungsabsichten. Sollte zeitnah festgestellt werden, dass die Pavillons keinen denkmalpflegerischen Status besitzen, ist davon auszugehen, dass diese abgerissen werden. Für die zukünftige Gestaltung des Vorberichs der Halle 15 sind zwei städtebauliche Varianten angedacht:

- Erhalt der Pavillons

Mit dem Erhalt der Pavillons sind verschiedene Nutzungen vorstellbar, welche den Standort Alte Messe weiter qualifizieren. Einzelhandelsnutzungen sind jedoch nicht vorgesehen, um nicht in Konkurrenz zum eigentlichen Vorhaben zu treten und dem Charakter der Alten Messe zu entsprechen.

- Abriss der Pavillons und anschließender Neubau
Entsprechend des „Strategiepapier 2013 Alte Messe“ ist beabsichtigt, die im Kernbereich liegenden Flächen zu nutzen, um den Forschungs- und Entwicklungsstandort zu unterstützen. Mit einem Neubau in Form eines Institutsgebäudes wird diesem Ziel Rechnung getragen. Städtebaulich orientiert sich der Neubauvorschlag am östlich angrenzenden Gebäude der Deutschen Bundesbank.

Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Bestrebungen eines Fahrradeinzelhändlers, die denkmalgeschützte ehemalige Messehalle 15 für den Fahrradfachhandel zu nutzen. Angestrebt wird eine Verkaufsfläche für Fahrradeinzelhandel von maximal 6.000 m².

Zudem soll im Rahmen des weiteren Verfahrens geklärt werden, wie das zum Geltungsbereich zählende Areal an der Straße des 18. Oktober, das gegenwärtig von zwei Pavillonbauten geprägt wird, zukünftig entwickelt werden kann.

Planungserfordernis

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

- das Vorhaben für die Halle 15 aufgrund des geplanten Umfangs der Verkaufsfläche nicht der Eigenart der näheren Umgebung entspricht und somit nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden kann,
- eine dem Vorhaben und dessen Umfeld angemessenen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gewährleistet werden soll,
- eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei der Entwicklung sichergestellt werden soll, und
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens geschaffen werden sollen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen, unter Beachtung der Vorgaben des Rahmenplanes „Altes Messegelände“, die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von Fahrrädern und technischem Zubehör
- Änderung des gegebenen Zulässigkeitsmaßstabes, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu sichern.
- Stärkung der oberzentralen Funktion Leipzigs im Bereich des Einzelhandels gegenüber der bestehenden Konkurrenz auf „der grünen Wiese“. Bereits mit den Ansiedlungen, des Porta-Einrichtungshauses in den vergangenen Jahren konnte der Kaufkraftabfluss Richtung Umland im nicht-zentrenrelevanten, langfristigen Bedarf geschwächt und der Standort Leipzig gestärkt werden. Die Konzentration großer Einzelhandelsvorhaben im nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Bereich der Alten Messe kann darüber hinaus –

auch durch die günstige verkehrstechnische Anbindung im Bereich des ÖPNV – erheblich zu einer Verkehrsvermeidung beitragen.

- Umsetzung des Strategiepapiers Alte Messe 2013 (RB V – 2006/14 vom 19. März 2014), nach dem alle Denkmäler auf dem Markt angeboten werden sollen und über den Umgang mit den Denkmälern im Detail einzelfallbezogen und bei Vorliegen eines konkreten Projektes entschieden werden soll. Dabei ist weiterer Handel unter Beachtung von stadtentwicklungsplanerischer Verträglichkeit und in räumlicher Abgrenzung zu den Nutzungen im „Kernbereich“ möglich. Der sogenannte „Kernbereich“, in dem sich die Halle 15 befindet, dient ansonsten in erster Linie der Unterbringung von Nutzungen, die den Forschungs- und Entwicklungsstandort (Life Science Cluster) als imageprägender Faktor stützen.

4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Wesentliche Inhalte der Planung sind

- die Regelung der maximalen Verkaufsfläche und der Zusammensetzung des Sortimentes eines Fahrradeinzelhandels,
- die Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Dimensionierung der Stellplatzanlage,
- die nachhaltige Klärung des Immissionsschutzes insbesondere zu den schutzwürdigen Nutzungen auf der Ostseite sowie
- die Sicherung des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft.
- die Klärung, wie und in welchem Umfang ergänzende Nutzungen im Bereich entlang der Straße des 18. Oktober zulässig sein können.

Folgende wesentliche Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

Mit der Nachnutzung der ehemaligen Messehalle 15 kann ein herausragendes denkmalgeschütztes Gebäude auf dem Gelände der Alten Messe Leipzig restauriert und dauerhaft erhalten werden.

Die Folgen der Ansiedlung eines großflächigen Fahrradfachhandels wurden in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses durch ein Einzelhandelsgutachten geprüft, das zu den folgenden Hauptergebnissen gekommen ist:

- Es sind keine erkennbar negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.
- Durch die Verlagerung des derzeit außerhalb von Leipzig bei Nova Eventis angesiedelten Fahrradhändlers kann der Kaufkraftabfluss aus der Stadt in das Umland reduziert werden. Liegt der Kaufkraftabfluss aus Leipzig Richtung Stadler Nova Eventis gegenwärtig bei 2,7 Mio. € (31 % des Gesamtumsatzes) wird geschätzt, dass am Standort Alte Messe infolge der veränderten Einzugsbereiche aus dem Leipziger Stadtgebiet ein Umsatz von 3,8 bis 4,5 Mio. € erreicht werden könnte (rund 45 bis 47 % des Ge-

samtumsatzes des Vorhabens im Sortiment Fahrräder). Abzüglich der aktuell durch den Altstandort gebundenen Kaufkraft aus Leipzig, ergibt sich nach Aussage des Gutachters für Leipzig im Sortiment Fahrräder eine zusätzlich gebundene Kaufkraft in Höhe von rund 1,1 – 1,8 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 7 bis 12 % am gegenwärtig erwirtschafteten Gesamtumsatz im Sortiment Fahrräder in Leipzig.

- Auf der lokalen Ebene ist voraussichtlich eine positive Arbeitsmarktentwicklung zu erwarten.
- Infolge der angestrebten zentralen Lage in Leipzig wird deutlich mehr Umsatz als bisher vom örtlichen Fahrradeinzelhandel abgezogen, was rechnerisch dazu führen könnte, dass bis zu 30 % der Einzelhändler oder in etwa 17 Händler aufgrund der Umsatzumverteilung in dieser Branche potenziell gefährdet sind. Die geringsten Effekte sind dabei in den Stadtbezirken West und Altwest, erhöhte Effekte in den sonstigen Stadtbezirken zu erwarten. Weiter ist mit einer zusätzlichen Überlagerung von Umsatzumverteilungen durch Distanzempfindliche Angebote, wie beispielsweise Werkstattleistungen in den angrenzenden Ortsteilen zu rechnen. Die größten monetären Effekte haben mit großer Wahrscheinlichkeit bestehende Fachmärkte als systemähnliche Anbieter zu erwarten. Bei nicht-spezialisierten Anbietern wird davon ausgegangen, dass insbesondere die Werkstattleistungen von der Ansiedlung Stadler negativ betroffen sein können. Dagegen geht das Gutachten davon aus, dass spezialisierte Anbieter aufgrund ihrer partiellen Ausrichtung auf Marktnischen kaum von der potentiellen Ansiedlung betroffen sein werden.
- Eine deutliche Reduzierung der Verkaufsfläche ist zum einen für den Investor nicht denkbar, da weder kostenmäßig aufgrund der erforderlichen Investitionskosten darstellbar, noch mit dem unternehmerischen Konzept und der angestrebten Sortimentsbreite kompatibel. Der Gutachter kommt in diesem Zusammenhang zu der Einschätzung, dass sich die Anzahl der gefährdeten Einzelhandelsbetriebe bei einer Verringerung der Verkaufsfläche auf beispielsweise 5.000 m² zwar signifikant verringern, aber nicht volumnäßig vermeiden lässt und eine solche Reduzierung auf die zu erwartende Umsatzumverteilung nur geringe Auswirkungen haben wird, da der Fachmarkt weiterin deutlich größer wäre, als der zweitgrößte Anbieter in der Stadt Leipzig. Aus diesem Grund schlägt er vor, trotz der zu erwartenden Risiken die Verkaufsfläche zugunsten einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung für den Anbieter nicht weiter zu reduzieren.

Es geht somit um die Abwägung zwischen der Wiedernutzung einer denkmalgeschützten Halle auf der Alten Messe, der damit verbundenen Aufwertung des Geländes und der Bindung von derzeit noch nach außen fließender Kaufkraft in Leipzig auf der einen Seite und den zu erwartenden negativen Auswirkungen auf den örtlichen Fahrradeinzelhandel auf der anderen Seite.

Vor dem Hintergrund, dass der Umsatz des Sortiments Fahrräder und Fahrradzubehör zukünftig weiter wachsen dürfte

- durch die zunehmende Beliebtheit des Radfahrens,
- durch die Trends zu spezialisierten Rädern (z.B. E-Bikes, Lastenräder),
- durch die zunehmende Einwohnerzahl der Stadt

wird eingeschätzt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes vertretbar ist und die tatsächli-

chen Auswirkungen auf den kleinteiligen Fahrradhandel unterhalb des rechnerisch ermittelten maximalen Szenarios eintreten werden.

5. Verfahren, weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. DS-00749/14) vom 25.02.2015 wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2015 vom 07.03.2015 bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Vollverfahren, also mit allen frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen des Verfahrens sind unter anderem folgende Sachverhalte zu klären:

- Grünordnerisches Konzept für den Bereich zwischen der Eingangsfront und der Straße des 18. Oktober (z.B. Gliederung der Stellplatzanlagen, Platzflächen)
- Naturschutz
Die im grünordnerischen Konzept dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind auch aus Gründen der stadtklimatischen Situation und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie der Oberflächenwasserbewirtschaftung von Bedeutung.

Aufgrund des baulichen Zustandes und des längeren Leerstandes des Gebäudes besteht Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Vorkommens Gebäude bewohnender Arten - insbesondere bezüglich der Betroffenheit naturschutzrechtlicher - insbesondere artenschutzrechtlicher Belange. Es werden daher folgende Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse berücksichtigt:

- Gehölzbestandserfassung unter besonderer Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotope, insbesondere höhlenreicher Einzelbäume,
- Vorkommen von Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Fledermäuse am bzw. im Gebäude der ehemaligen Messehalle 15.

• Schalltechnische Untersuchung

Um mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen, wird ein Schallgutachten erarbeitet. Mit der schalltechnischen Untersuchung soll der erforderliche Umfang aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen für das Vorhaben im Tages- und evtl. Nachtzeitraum definiert werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird von einer Anlieferung im zweitägigen Rhythmus per LKW zu Saisonbeginn (Februar und März) ausgegangen. Die LKWs fahren zur Entladung in die Halle hinein und werden hinter verschlossenen Toren entladen. Der Kleinlieferverkehr (Kleintransporter) beschränkt sich am Tag im Durchschnitt auf sieben Anfahrten pro Tag am Vormittag zu den allgemeinen Öffnungszeiten, in der Nebensaison weniger. Der Versand von Paketen erfolgt am frühen Nachmittag. Die Lieferabwicklung erfolgt aus Sicherheitsgründen hinter verschlossenen Toren. Der Kleintransporter des Fahrradeinzelhändlers fährt ein bis zwei mal in der Woche zu Reparaturfahrten oder der Auslieferung von Heimsportgeräten aus. Die Kundenzufahrt erfolgt ausschließlich über die Straße des 18. Oktober. Dort befinden sich auch die Kundenparkplätze. Die Öffnungszeiten sind Montag bis Samstag 10 bis 20 Uhr.

Als maßgebende Immissionsorte sind sowohl die bereits genehmigten als auch die in der Genehmigungsphase befindlichen schutzbedürftigen Räume der ehemaligen Messehalle 14 zu betrachten (Pensionszimmer, Betriebswohnungen, Kinderbetreuung,

Schule, Büros, Konferenzräume). Darüber hinaus sind weitere vorhandene schutzwürdige Nutzungen auf dem Gelände der Alten Messe in die Untersuchung mit einzubeziehen. Dies wird im weiteren Verfahren noch näher bestimmt.

Sollte nachgewiesen werden, dass eine Verträglichkeit nicht hergestellt werden kann, ist über Alternativen bei der Erschließung nachzudenken.

- **Erschließung**

Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkungen auf das umliegende Straßenverkehrsnetz wird ein Erschließungskonzept erarbeitet.

Zusätzlich soll auch die Zugänglichkeit der ehemaligen Messehalle 14 gesichert werden. So wird beispielsweise zu betrachten sein, wie und wo die Anlieferung (Schleppkurven) erfolgt, wie die Verkehrssicherheit bei der Anlieferung gesichert werden kann. Gleichzeitig wird über alternative Möglichkeiten der Anordnung der Anlieferung in der Pusch- bzw. in der Szendreistraße nachgedacht.

Ziel ist es auch, östlich der Halle 15 die Begehbarkeit der Wegeverbindung zwischen der Puschstraße und der Straße des 18. Oktober zu erhalten (Festlegung eines Gehrechtes).

- **Pavillons**

Es ist im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes darüber zu entscheiden, im Falle einer Unterschutzstellung dieser Pavillons, diese aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes allein auf die Halle 15 samt Vorfeld zu konzentrieren.

Die Ergebnisse der verschiedenen Untersuchungen fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes ein.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anlagen: Anlage 1 Übersichtskarte
 Anlage 2 Städtebauliche Variante 1
 Anlage 3 Städtebauliche Variante 2
 Anlage 4 Nutzungsverteilung in der Messehalle 15
 Anlage 5 zukünftige Ansicht Messehalle 15
 Anlage 6 Innenraum Messehalle 15