



**Stadt Leipzig**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 45.5  
„Höfe am Brühl“  
2. Änderung  
(Vorentwurf)**

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum

— Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Plan und Recht GmbH  
Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke  
Oderberger Straße 40  
10435 Berlin

13.11.2023

## 1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45.5 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.11.2009 befindet sich in Leipzig, im Stadtbezirk Mitte und dort im Ortsteil Zentrum<sup>1</sup>.

Die vorliegende Satzung zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ in der Fassung der 1. Änderung betrifft nur einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, nämlich nur die Flächen des festgesetzten Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO des Einkaufszentrums, bestehend aus einem Ostflügel und einem Westflügel. Folgende Flurstücke zählen (ganz oder teilweise) dazu:

### Gemarkung Leipzig Flurstück-Nr.<sup>2</sup>

421/2, 421/4, 421/6, 421/7, 438/3, 438/4, 448/3, 448/4, 449/4, 449/5, 449/6, 450/1, 450/3, 450/4, 451/1, 451/3, 451/4, 453/3, 453/4, 453/5, 453/6, 454/1, 454/2, 454/3, 454/4, 4898/2, 4898/3, 4898/4, 4898/5 (Teilflächen), 4898/6, 4898/7, 4898/9, 4898/10, 4898/11

Diese Flurstücke umfassen zusammen eine Fläche von ca. 2,1 ha und werden umgrenzt von

- dem Richard-Wagner-Platz im Westen,
- der Richard-Wagner-Straße im Norden,
- der Straße Am Hallischen Tor im Osten sowie
- dem Brühl im Süden.

Die räumliche Lage und die Abgrenzung des Änderungsbereiches sind aus dem Übersichtsplan zu ersehen. Im Übersichtsplan dargestellt ist zudem nicht nur der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderungssatzung sondern auch nachrichtlich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45.5 „Höfe am Brühl“ in der Fassung der 1. Änderung vom 21.09.2009.

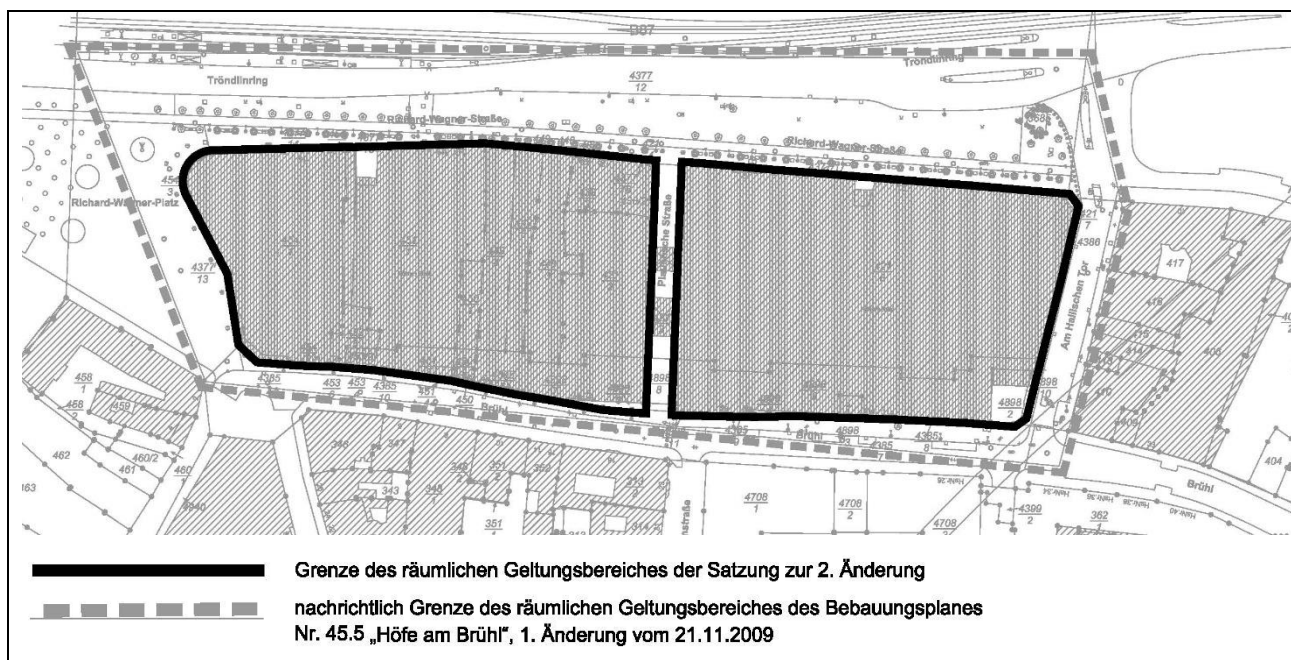


Abbildung 1: Übersichtsplan

<sup>1</sup> Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

<sup>2</sup> Stand des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem [ALKIS]; 12.09.2023, Bereitsteller: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen [GeoSN]; Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0

## 2. Ausgangslage, Planungsanlass und Planungserfordernis

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45.5 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.11.2009 wurde das Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ in der Leipziger Innenstadt errichtet. Für die im Einkaufszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurden seinerzeit im Bebauungsplan eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 27.500 m<sup>2</sup> sowie darin geltende sortimentspezifische Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt. Ziel sollte es sein, das Einkaufszentrum verträglich in das Angebotsgefüge der Leipziger Innenstadt zu integrieren. Grundlage für die Verkaufsflächenregelungen bildete ein Gutachten der GMA vom Juni bzw. August 2008 zu den Auswirkungen des Vorhabens sowie zur raumordnerischen Beurteilung.

Im September 2012 wurde das Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ eröffnet. Das Einkaufszentrum hat sich seitdem gut in das Zentrengefüge integriert und bildet einen der zentralen Handelsschwerpunkte in der Leipziger Innenstadt. Insbesondere für die nördliche/westliche Innenstadt (Hainstraße/Brühl) lieferte das Einkaufszentrum in den vergangenen Jahren wertvolle Impulse und hat zu einem signifikanten Anstieg der Passantenfrequenzen sowie einer Stimulation der Nachfrage nach Ladenlokalen beigetragen. Die damit verbundene Repositionierung der Hainstraße als Einzelhandelslage (A-Lage) hat in der Folge zu einer gleichmäßigeren Nutzungsintensität der Innenstadt beigetragen. Das Innenstadtmonitoring<sup>3</sup> sowie eine wissenschaftliche Langzeitstudie<sup>4</sup> über die Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten auf den innerstädtischen Einzelhandel der Universität Leipzig in Kooperation mit anderen Bildungseinrichtungen belegen, dass die Leipziger Innenstadt hervorragend aufgestellt ist, einen steigenden Zuspruch bei den Besuchern findet und die Integration des Einkaufszentrums in das Angebots- und Funktionsgefüge sich positiv entwickelt.

Die Attraktivität der Leipziger Innenstadt resultiert aus einem breiten Angebotsspektrum; ein hoher Besucheraustausch zwischen den Haupteinkaufsbereichen und den „Höfen am Brühl“ ist festzustellen. Diese positive Entwicklung gilt es zu fortzuführen. Dazu sollen bislang unausgeschöpfte Flächenpotenziale des Einkaufszentrums genutzt und die stadtstrukturelle Integration des Einkaufszentrums in den innerstädtischen Funktionsraum gefördert werden.

Der Betreiber strebt bereits seit 2016 verschiedene Umstrukturierungs-, Flexibilisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an dem zweiflügeligen Gebäudekomplex an. Dabei sollen insbesondere auch die im Gebäudebestand *vorhandenen*, noch unvermieteten Flächen, die nicht für Gastronomie und Dienstleistungen vorgesehen oder geeignet sind, aktiviert werden. Diese bislang ungenutzten Flächenpotenziale sollen sinnvollerweise für den Einzelhandel eröffnet werden, wodurch maximal 3.500 m<sup>2</sup> neue Verkaufsfläche zusätzlich entstehen können. Nachfrage nach Flächen besteht insbesondere bei den Warengruppen „Bekleidung, Schuhe“, „Bücher, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS), Spielwaren“ und „Elektrowaren“.

Die gewünschte Aktivierung der im Gebäudekomplex brachliegenden Flächenpotenziale ist nach den gelten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Verkaufsflächenobergrenze und den darin zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Warensortimente nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund ergibt sich ein Anpassungsbedarf für die geltenden B-Planregelungen.

Die Stadt Leipzig möchte das Anliegen des Eigentümers, eine branchenbezogene Umstrukturierung vorzunehmen, durch die Änderung der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Bestimmungen unterstützen.

---

<sup>3</sup> Vgl. Stadt Leipzig (2020): Monitoringbericht Einzelhandel. Abrufbar unter: <https://static.leipzig.de/fileadmin/medien-datenbank/leipzig-de/Stadt/02.6> Dez6 Stadtentwicklung Bau/61 Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/ Monitoring Einzelhandel/Monitoringbericht Einzelhandel 2019 Einzelseiten HQ.pdf

<sup>4</sup> Korzer, Tanja; Marit Müller; Sebastian Neider; Silke Weidner; Stefanie Komm (Hrsg.) (2017): Großprojekte und Innerstädtischer Einzelhandel. Datenband zu einer Langzeitstudie zur Leipziger Innenstadt. Books on Demand, Norderstedt.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 45.5 in der Fassung der 1. Änderung vom 21.11.2009 sollen vor allem folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Vor dem Hintergrund der prosperierenden Entwicklung des Oberzentrums Leipzig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Einkaufszentrums geschaffen werden. Dies umfasst die Flexibilisierung der für die einzelnen Sortimente festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen und eine moderate Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsraumfläche *innerhalb* der bestehenden Gebäudekubaturen. Durch die Maßnahmen soll eine Attraktivierung der Handelsimmobilie, aber auch eine Stabilisierung und optimierte Positionierung vor dem Hintergrund des wachsenden Wettbewerbs durch den Online-Handel erreicht werden.
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals als attraktiver, kompetenter und multifunktionaler Angebotsstandort („Erlebniseinkauf“) unter Berücksichtigung der ausgewogenen Entwicklung der gesamten Innenstadt.
- Sicherung der nachhaltigen Integration des Gebäudekomplexes als Attraktor und Frequenzanker in das Innenstadtgefüge.
- Schaffung der Voraussetzungen für Synergie- und Kopplungseffekte in und mit einem attraktiven städtebaulichen Umfeld. Stärkung der Leistungsfähigkeit der Innenstadt als Ganzes.

### 4. Wesentliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Wesentliche Inhalte der Planung sind:

- Die in TF 1.11 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 27.500 m<sup>2</sup> für die beiden Gebäudeteile des Einkaufszentrums soll um insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> auf 31.000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Beschränkung des Anteils der Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kann entfallen.
- Die Sortimentsregelungen der TF 1.13 zu den einzelnen Warengruppen und deren maximalen Obergrenzen sollen angepasst werden. Verkaufsflächenzuwächse sollen vor allen Dingen die Sortimente „Bekleidung, Schuhe“, „Hausrat, Einrichtung, Möbel“ sowie „Bücher, Papier/Bürobedarf/Schreibwaren (PBS), Spielwaren“ erhalten. Die bisher in den textlichen Festsetzungen verankerte Flexibilisierungsklausel, die eine Überschreitung der festgesetzten Sortimentsobergrenzen um jeweils 10 % ermöglicht, kann damit entfallen.

Die benannten Änderungen beschränken sich allein auf die Anpassung von textlichen Festsetzungen. Die neuen Festsetzungen sollen nach Abschluss des B-Planverfahrens an die Stelle bisheriger Regelungen treten. Eine Änderung der Planzeichnung ist dazu nicht erforderlich. Bei der vorliegenden Änderungssatzung handelt es sich somit um einen sogenannten Textbepbauungsplan.

Folgende wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Stadtentwicklung sind zu erwarten:

Mit der Umsetzung der Planung erhöht sich die Verkaufsfläche in dem bereits bestehenden Gebäudekomplex des Einkaufszentrums um bis zu 3.500 m<sup>2</sup>. Dies trägt dazu bei, die Funktion der Stadt Leipzig als Oberzentrum zu stärken, indem das Verkaufsflächenangebot des Leipziger Innenstadtzentrums qualifiziert wird. Das Einkaufszentrum ist nachweislich wichtiger Bestandteil des Innenstadtangebots; es bestehen positive Synergieeffekte zwischen dem Einkaufszentrum und den übrigen Haupteinkaufslagen. Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche im Einkaufszentrum sind weder nachteilige städtebauliche Auswirkungen innerhalb des Innenstadtzentrums noch schädliche Auswirkungen auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig und die wohnortnahe

Grundversorgung der Bevölkerung zu erwarten. Dies soll durch eine Verträglichkeitsanalyse gutachterlich belegt werden.

Die Aufgabenstellung der Verträglichkeitsanalyse besteht insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Verkaufsflächenerhöhung und der Anpassung der Sortimentsobergrenzen im Gebäudebestand auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Im Kern geht es dabei um die Frage, ob die mit der angestrebten Flexibilisierung der Sortimentsobergrenzen verbundene Erweiterung der Verkaufsflächen in den verschiedenen Sortimenten zu Beeinträchtigungen der städtischen Zentren in Leipzig sowie im Leipziger Umland führen könnte.

Folgende Verkaufsflächenerweiterungen sind beabsichtigt:

<b>Branche/Sortiment</b>	<b>Bisher zulässige VKF*</b>	<b>Zukünftig zulässige VKF</b>	<b>Zuwachs an VKF gemäß Gutachten DLP<sup>5</sup></b>
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	6.820	6.820	0
<b>Gesundheit und Körperpflege</b>	1.870	3.000	1.130
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</b>	110	1.100	990
<b>Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren (PBS), Spielwaren</b>	1.540	3.000	1.460
<b>Bekleidung, Schuhe</b>	14.740	20.000	5.260
<b>Elektrowaren</b>	3.520	5.400	1.880
<b>Hausrat, Einrichtung, Möbel</b>	2.200	4.600	2.400
<b>Optik, Hörgeräte-Akustik, Uhren, Schmuck</b>	770	900	130
<b>GESAMT</b>	<b>27.500</b>	<b>31.000</b>	<b>3.500</b>
*im B-Plan Nr. 45.5, 1. Änderung festgesetzte Sortimentsobergrenze zzgl. 10 % Überschreitungsmöglichkeit je Sortimentsgruppe bei Einhaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.			

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die künftig geltenden Sortimentsobergrenzen (wie bisher auch) nicht gleichzeitig vollständig ausgeschöpft werden können, da die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums bei 31.000 qm begrenzt wird.**

Zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung liegt bereits die vollumfängliche Analyse zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beabsichtigten Anpassungen der TF 1.11 und TF 1.13 vor. Der Bericht der Auswirkungsanalyse<sup>6</sup> wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Das Fazit der Auswirkungsanalyse, die auf einer Worst-Case-Betrachtung basiert, lautet:

- Für keine der geprüften Branchen wurden Umsatzumverteilungsquoten im Bereich des von der Rechtsprechung definierten Schwellenwerts in Höhe von 10 % ermittelt.
- Die ermittelten maximalen Umsatzumverteilungswirkungen fallen je Sortiment und Standort unterschiedlich aus. Die Leipziger Innenstadt wird am stärksten betroffen sein. Allerdings bewegen sich die Umverteilungsquoten in der Innenstadt selbst in der sektoralen Worst-Case-Betrachtung mit Umverteilungswerten zwischen 2 % und 6 % weit unterhalb kritischer Größenordnungen.

<sup>5</sup> Dr. Lademann & Partner (2023): Das Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ in Leipzig – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen der Flexibilisierung der Sortimentsobergrenzen. Hamburg/Dresden, Stand: 25.10.2023, Tabelle 15.

<sup>6</sup> Dr. Lademann & Partner (2023): Das Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“ in Leipzig – Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen der Flexibilisierung der Sortimentsobergrenzen. Hamburg/Dresden, Stand: 25.10.2023.

- Selbst bei Ansatz einer äußerst vorsichtigen Betrachtung einen Umverteilungswert von 6 % als Indiz für „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf die städtebauliche Entwicklung, ließe sich eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum nicht ableiten.
- Dies gilt insbesondere auch:
  - für das Sortiment „Bekleidung/Schuhe“, welches von besonderer Bedeutung für Innenstadtlagen ist und zugleich ganz besonders vom Online-Handel stark betroffen ist. Dieses Sortiment ist bei der Ermittlung und Bewertung wettbewerbsinduzierter Kaufkraftumlenkungseffekte entsprechend besonders sensibel zu betrachten.
  - für die Innenstädte der umliegenden Mittelzentren, für die Umverteilungswirkungen von mehr als 3 % in keinem Sortimentsbereich zu erwarten sind und sich in vielen Fällen überhaupt nur geringfügige Angebotsbestände vorfinden lassen.
- Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die planerisch eröffnete Qualifizierung der Höfe am Brühl mit Erweiterung der Verkaufsfläche um 3.500 m<sup>2</sup> innerhalb der Gebäudekubatur weder die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen gefährdet noch die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt. Auch mit den zu beachtenden Zielen der Raumordnung steht die Planung vollständig im Einklang.

Neben der Prüfung der absatzwirtschaftlichen Effekte und den daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen sind die verkehrlichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerhöhung und –flexibilisierung zu prüfen. Damit wurde das Büro IVV aus Aachen beauftragt, welches bereits die Verkehrsuntersuchungen 2008/2009 zum rechtsverbindlichen B-Plan durchgeführt hat. Grundlage der aktuellen verkehrlichen Betrachtung bilden die in den Gutachten 2008 und 2009 prognostizierten Verkehrsmengen des Einkaufszentrums, für die eine leistungsfähige Abwicklung belegt werden konnte, und die aktuelle Frequentierung (2022/2023) des Parkhauses sowie der Anlieferung. Aus der tatsächlichen Belastung des Parkhauses durch Kunden- und Beschäftigtenverkehre werden verschiedene Belastungssituationen abgeleitet und in einem Analogieschluss degressiv auf die neue Gesamtverkaufsfläche hochgerechnet. Für den Anlieferverkehr erfolgte eine lineare Hochrechnung der erhobenen Verkehrsmengen. Weiterhin berücksichtigt wurde die Belastungssituation im angrenzenden Straßennetz.

Ein Vergleich der zu erwartenden Frequentierung mit den Prognosen aus 2008/2009 zeigt, dass die damals sehr optimistischen Prognosen weiterhin über dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen einschließlich der geplanten Verkaufsflächenerweiterung liegen. Mit insgesamt 87 Anlieferungen/Tag liegt das zukünftige Anlieferverkehrsaufkommen ebenfalls unter den Annahmen der Gutachten zum rechtsverbindlichen B-Plan 45.5 in der Fassung der 1. Änderung (100 Anlieferungen/Tag). Damit geht der Plangeber davon aus, dass eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsmengen auch nach Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans gegeben ist. Die Erschließung auch nach der Erweiterung der Verkaufsflächen gesichert.<sup>7</sup>

Da keine Verkehrsaufkommen über das Maß der Gutachten zum rechtsverbindlichen B-Plan hinaus zu erwarten sind, sind keine neuen Immissionsprognosen zu den Themen Lärm und Luftschadstoffe erforderlich.

Die bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgelegt und den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Die nachstehende tabellarische Übersicht fasst die vorläufige Bestandsaufnahme und Bewertung zu den Aspekten des Umweltschutzes zusammen.

---

<sup>7</sup> Vgl. Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (2023): Stellungnahme. Erweiterung Höfe am Brühl in Leipzig.

**Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Mensch und Bevölkerung</b>	Das bereits bestehende Einkaufszentrum dient überwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des Einzelhandels. Mit Umsetzung der Planung erhöht sich der Verkaufsflächenbestand im Gebäudekomplex um maximal 3.500 m <sup>2</sup> . <i>Zu diesem Zwecke werden nur bereits bestehende Geschossflächen umgenutzt.</i>	Mit der Qualifizierung und der geringfügigen Erweiterung des Verkaufsflächenangebots innerhalb der Gebäudekubatur wird die Funktion des Oberzentrums weitergestärkt. Schädliche Auswirkungen innerhalb der Innenstadt und auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Das Plangebiet ist durch das bestehende Einkaufszentrum mit zwei Gebäudeflügeln vollständig anthropogen überformt. <i>Die geplante Umnutzung der Geschossflächen betrifft nur Flächen im Gebäudebestand;</i> hier sind keine wertvollen Pflanzen- oder Tierbestände anzutreffen.	Keine Beeinträchtigung.
<b>Boden</b>	Der Boden im Änderungsbereich ist durch den bestehenden Komplex des Einkaufszentrums vollständig versiegelt. <i>Mit Umsetzung der Planung werden keine zusätzlichen Geschossflächen außerhalb und innerhalb der Gebäude geschaffen.</i> Somit erfolgt keine Zunahme der Versiegelung.	Keine Beeinträchtigung.
<b>Wasser, Oberflächen-gewässer, Grund-wasser</b>	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser wird nicht berührt, da das Vorhaben keine bauliche Erweiterung der Geschosse in den Untergrund zum Gegenstand hat.	Keine Beeinträchtigung.
<b>Luft</b>	Durch das hohe Verkehrsaufkommen im Umfeld des Einkaufszentrums war und ist das Plangebiet im Bestand erheblich mit Luftschadstoffen belastet. Im Rahmen der Aufstellung des zu ändernden B-Plans wurden die Auswirkungen des Besucher- und Lieferverkehrs des Centers auf die Luftqualität	Die lokale Luftqualität wird durch das Umnutzungs-Vorhaben aller Voraussicht nach nicht beeinträchtigt, da die prognostizierten Verkehrsmengen infolge der Planumsetzung <b>unterhalb</b> der Prognosen zum

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
	<p>untersucht. Dabei ergab sich, dass sich mit der maximal zulässigen Zahl von 820 Stellplätzen und der daraus abzuleitenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen die Luftbelastungen nicht wesentlich erhöhen werden.</p> <p>Mit der nun beabsichtigten Umnutzung von Flächen im Gebäudebestand wird kein signifikantes zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, welches Einfluss auf die örtliche Luftqualität haben kann. <i>Die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert</i>; die centereigene Statistik zur Auslastung des Parkhauses belegt zudem, dass die tatsächlichen Zufahrten zum Objekt deutlich unter den damaligen Prognosewerten liegen. Auch die prognostizierten Verkehrsmengen infolge der Planumsetzung liegen unterhalb der Prognosen zum rechtsverbindlichen B-Plan.</p>	<p>rechtsverbindlichen B-Plan liegen.</p>
<p><b>Klima</b></p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in der dicht bebauten Leipziger Innenstadt. Als Folge der hohen baulichen Dichte im Änderungsbereich selbst und in seinem Umfeld sind das Gebiet und seine Umgebung als ein intensiver städtischer Überwärmungsbereich (Innenstadtklima) anzusehen. Bereits die Errichtung des Einkaufszentrums sollte sich nur auf das lokale Kleinklima der direkten Umgebung auswirken können; allein das Kleinklima würde durch die Abluft aus der Klimatisierung beeinflusst. Die Beeinflussungsspiele im Rahmen der innerstädtischen Klimaprozesse jedoch keine nennenswerte eigenständige Rolle; so die damaligen Prognosen.</p> <p>Da die <i>geplante Umnutzung von bereits klimatisierten Geschossflächen im Gebäudekomplex</i> keine nennenswerten Änderungen für die Belüftungssituation im Gebäude bedeutet, sind keine relevanten Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse</p>	<p>Mit Umsetzung der Planung ist mit keiner Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen. Daher ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima vor auszusehen.</p>



Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
	im Außenraum anzunehmen.	
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	<p>Das Vorhaben, in dem <i>bereits bestehenden Gebäudekomplex vorhandene Geschossflächen zu Einzelhandelszwecken umzunutzen, übt keinen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Centers.</i></p> <p>Durch die beabsichtigten vertraglichen Regelungen zur Öffnung von Läden des Einkaufszentrums hin zum öffentlichen Straßenraum sowie über Maßnahmen zur stadtgestalterischen Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Brühl wird ein Beitrag für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums geleistet.</p>	<p>Das Plangebiet ist für den Landschaftsschutz, das Landschaftsbild und die Erholung nicht relevant.</p> <p>Die Aufwertung des öffentlichen Raums hat positive Effekte für das Stadtbild.</p>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<p>Der Standort des Einkaufszentrums und dessen Umgebung sind durch eine starke Lärmbelastung infolge des hohen Verkehrsaufkommens – insbesondere auf dem Tröndlinring – geprägt. Durch die im zu ändernden B-Plan getroffenen und bereits umgesetzten Festsetzungen zum Schallschutz sowie zur Vermeidung von Luftschadstoff-Belastungen und störenden Lichteinwirkungen wird gewährleistet, dass die in dem und in der Nähe des Einkaufszentrums wohnende und arbeitende Bevölkerung nicht durch Lärmbelastungen, Luftschadstoffe und Lichtemissionen beeinträchtigt wird.</p> <p><i>Die geplante Umnutzung von Geschossflächen im Gebäudekomplex hat keinen Einfluss auf die Immissionssituation, da keine relevanten Neuverkehre generiert werden.</i> Ziel ist es im Wesentlichen, die Verweildauer im Center zu erhöhen. Zudem belegen die Statistiken des Centermanagements, dass die tatsächliche Auslastung des Parkhauses unter den damals als verträglich bewerteten und höher eingestuften Prognosewerten liegt. Das gilt auch für die prognostizierten verkehrsmengen nach Planumsetzung.</p>	<p>Die gebäudeinternen Flächenumnutzungen führen nicht zu einer relevanten Veränderung der Emissionen, die von dem Betrieb des bereits bestehenden Einkaufszentrums ausgehen.</p> <p>Verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Rad- und Fußgänger im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus können außerhalb des B-Planverfahrens erfolgen, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und so Beeinträchtigungen entgegenzuwirken.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
	Verkehrsorganisatorische Maßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus sind kein Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Diese können bei Bedarf im Planvollzug geregelt werden.	
<b>Kultur- güter und sonstige Sachgüter</b>	Das Plangebiet liegt in der historischen Altstadt von Leipzig, die als Denkmalbereich (§ 21 SächsDSchG) und Grabungsschutzgebiet (§ 22 SächsDSchG) ausgewiesen ist. Das Plangebiet befindet sich zudem im Bereich des mittelalterlichen Stadtkerns, der als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 SächsDschG zu betrachten ist. <i>Die Umnutzung gebäudeinterner Geschossflächen hat keinen Einfluss auf die Belange des Denkmalschutzes.</i>	Eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange ist gänzlich auszuschließen.
<b>Wechsel- wirkungen</b>	Relevante Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.	Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 5. Verfahren, weiteres Vorgehen

Es soll das volle Verfahren – mit frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) – zur Anwendung kommen.

Im Rahmen des Planverfahrens wird die Verwaltung mit dem Eigentümer der „Höfe am Brühl“ einen städtebaulichen Vertrag über die stadtgestalterische Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Brühl auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs verhandeln. Der Vertrag soll spätestens zum Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung vorliegen. Zudem wird die Verwaltung das Ziel einer vertraglichen Regelung zur weitergehenden Öffnung der Läden am Brühl verfolgen.

Leipzig, den

gez .

---

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein  
Amtsleiterin