



Stadt Leipzig

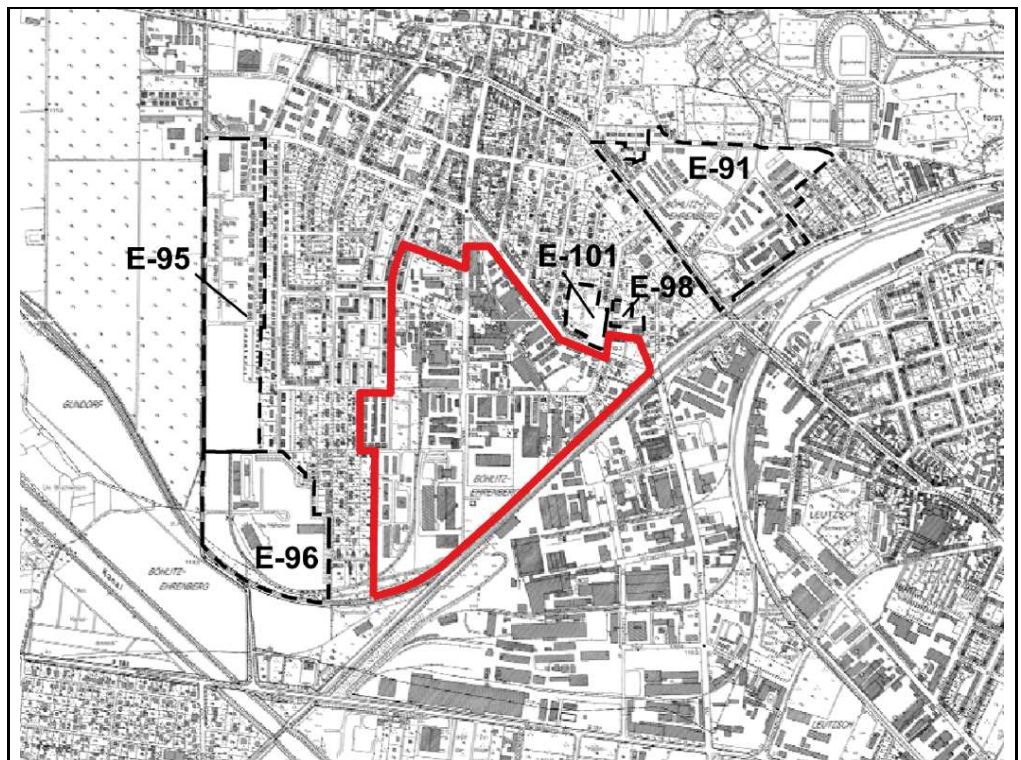
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 258.1 Schönauer Landstraße / Fabrikstraße / Leipziger Straße, mittlerer Teil – Nutzungs- arten

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Böhlitz-Ehrenberg

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplan-gebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung	2
4.	Verfahren	4
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5.	Plangebiet und relevantes Umfeld	5
6.	Planerische Grundlagen	6
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	6
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	6
6.1.2	Flächennutzungsplan	6
6.1.3	Landschaftsplan	6
6.2	Sonstige Planungen	6
6.2.1	Stadtentwicklungsplan Zentren	6
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	10
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	10
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	10
7.	Umweltbelange.....	10
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	11
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
9.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	13
9.1	Wortlaut der Festsetzung	13
9.2	Begründung der Festsetzung	14
10.	Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten	15
10.1	Wortlaut der Festsetzung	15
10.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung	15
10.3	Voraussetzungen für die Festsetzung.....	16
10.4	Geeignetheit der Festsetzung	16
10.5	Erforderlichkeit der Festsetzung.....	17
10.6	Ermittlung und Gewichtung der f ü r die Festsetzung sprechenden Belange	19
10.7	Ermittlung und Gewichtung der g e g e n die Festsetzung sprechenden Belange	20
10.8	Abschließende Abwägungsentscheidung	26
11.	Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente.....	27
11.1	Wortlaut der Festsetzung	27
11.2	Begründung der Festsetzung	27
12.	Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“	29
12.1	Wortlaut der Festsetzung	29
12.2	Begründung der Festsetzung	29

Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 40 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Norden	von der Carl-Hinné-Straße und dem Lessingplatz,
im Nordosten	von der Heinrich-Heine-Straße und der Wohnbebauung zwischen Barnecker Straße und Gutshofstraße,
im Südosten	von der Gleisanlage der Bahnlinie Leipzig – Großkorbetha und
im Westen	vom Teerosenweg, vom Stieglitzweg und von der Bielastraße.

Zum flurstücksgenauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Kap. 9.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind vor allem Bestrebungen, im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzusiedeln, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können (im Folgenden bezeichnet als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, -vorhaben oder -betriebe bzw. zentrenrelevanter Einzelhandel).

Die Realisierung der Vorhaben wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig. Die Vorhaben stehen aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur – möglich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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 es § 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 Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche:

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

- Nahversorgungslage Leipziger Straße / Südstraße in Böhllitz-Ehrenberg,
- Nahversorgungslage Pestalozzistraße in Böhllitz-Ehrenberg sowie
- D-Zentrum Leutzsch

(Näheres siehe Kap. 6.2.1).

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

Ergänzend zu den Aussagen des STEP sollen folgende **ergänzende Ziele** gelten:

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Alt-West 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 erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen gesichert werden.
- Für die Nahversorgungslage Leipziger Straße / Südstraße:
 - Insbesondere im nördlichen Teil der Nahversorgungslage sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und verbessert sowie der Nachfrage entsprechend weiter ausgebaut werden.
- Für das D-Zentrum Leutzsch:
 - Die beiden Teilstandorte des Zentrums sollen stärker miteinander verknüpft werden.
 - Die zu Verfügung stehenden Potentialflächen zwischen den Teilstandorten sollen für diese Verbindung sowie für die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Zentrums genutzt werden.

Der Bebauungsplan soll auch der Umsetzung der ergänzenden Ziele dienen; dem zuwider laufende Entwicklungen sollen mit diesem Bebauungsplan vermieden werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) 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 mehr zulässig sein. Damit wird bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

b) 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. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die 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.

c) **Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“**

Der „Leipziger Laden“ soll nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden.

Es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist deshalb ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll insbesondere die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“, die der auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorgebeugt werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. III-1206/02) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 25/2002 am 14.12.2002	11.12.2002
Erstmalige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2010 vom 04.09.2010	14.09. bis 13.10.2010
Erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	08.09.2010
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2010 vom 04.09.2010	25.01. bis 24.02.2011
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	19.01.2011

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- Nach dem Aufstellungsbeschluss, der unter dem Titel „Fabrikstraße“ erfolgte, wurden weitere Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Der Titel wurde dementsprechend angepasst.
- Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).
- Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

- Beteiligung der TöB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Durchführung unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.
- Abtrennung von zwei Teilflächen des Plangebietes und dementsprechende Neufassung des § 1 des Bebauungsplanes (Näheres siehe Kap. 9.). Berichtigung von im Original des ausgelegten Bebauungsplanes enthaltenen Festsetzungen, die die planerische Absicht der Stadt nicht korrekt wiedergegeben und im Widerspruch zu den Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan gestanden haben.
- Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf (wie oben) aufgrund der vorgenannten Änderungen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet befindet sich in südlicher Randlage des Ortsteiles Böhlitz-Ehrenberg. Die unmittelbar südöstlich des Plangebietes gelegene Bahntrasse sowie Gewerbegebiete trennen den Ortsteil Böhlitz-Ehrenberg vom südöstlich angrenzenden Ortsteil Leutzsch. Die Verknüpfung beider Ortsteile ist im Umfeld des Plangebietes auf den Straßenzug Leipziger Straße/Georg-Schwarz-Straße beschränkt. Ein darüber hinausgehender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist nicht erkennbar. Im Umfeld des Plangebietes ist somit insbesondere die Wohnbevölkerung in den nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Bereichen des Ortsteils Böhlitz-Ehrenberg von Bedeutung.

Die **verbrauchernahe Versorgung** der Wohnbevölkerung ist im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße gewährleistet.

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im Plangebiet vorhanden. Insgesamt verfügt das Plangebiet über ca. 1.700 m² Verkaufsfläche. Dabei handelt es sich um zwei Lebensmitteldiscountmärkte inklusive ergänzendem Konzessionär.

Flächen mit Ansiedlungsdruck bzw. Ansiedlungspotenzial für Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können, befinden sich im gesamten Plangebiet verstreut.

Eine **räumliche Lagegunst** der Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist aus Sicht der Betreiber von auf die autoorientierte Kundschaft ausgerichteten Einzelhandelsbetrieben durchaus gegeben. Aus Sicht der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist die Lagegunst allerdings aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und im Randbereich der Wohngebiete nicht gegeben.

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes allein aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB. Danach sind auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich zulässig, soweit von ihnen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind (§ 34 Abs. 3 BauGB) bzw. soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären.

Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen würden, sind somit grundsätzlich zu erwarten. Anfragen für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² gab es für den Bereich südlich der Wilhelm-Winkler-Straße/östlich der Bielastraße. Die Fläche hat eine ausreichende Größe für den angefragten Markt. Andere entsprechende Flächen sind im Plangebiet vorhanden. Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

6. 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. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten.

Im Rahmen der **Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf** dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 14.10.2010 sowie erneut mit Schreiben vom 17.02.2011 insbesondere mitgeteilt, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sei. Die Grundsätze der Raumordnung seien nach § 1 Abs. 7 BauGB angemessen in die Abwägung eingestellt und mit den anderen öffentlichen und den privaten Belangen gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirks Leipzig seien Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 11.10.2010 und vom 24.02.2011 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) für Böhlitz-Ehrenberg entwickelt. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist darin insbesondere dargestellt: gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und öffentliche Grünfläche: Dauerkleingärten. Darstellungen, die die Erhaltung oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hätten oder erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht enthalten.

6.1.3 Landschaftsplan

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes werden weder die Belange des Landschaftsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit

liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt trifft. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, zu berücksichtigen.

Folgendes **stadtweit geltendes Ziel** des STEP Zentren (vgl. STEP Zentren, S. 3-4) wird durch diesen Bebauungsplan wie folgt umgesetzt bzw. unterstützt:

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung

Durch den Bebauungsplan wird die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – verhindert. Dadurch werden Kaufkraftabflüsse aus den im Einzugsbereich des Planbereiches liegenden zentralen Versorgungsbereichen und daraus resultierende negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche vermieden. Dies dient der Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Außerdem werden die geltenden **Grundsätze zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels** (vgl. STEP Zentren, S. 75ff.) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu zählt insbesondere, dass

- der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Durch die nach § 34 BauGB mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet können zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden. Hierzu zählen insbesondere die im Stadtbezirk Altwest gelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Böhlitz-Ehrenberg Leipziger Straße und Pestalozzistraße sowie das D-Zentrum Leutzsch an der Junghanssstraße/Georg-Schwarz-Straße.

Für den **Versorgungsraum Altwest** ist im STEP hinsichtlich der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur ausgesagt (vgl. STEP Zentren, S. 36):

- o *Die großflächigen peripheren Einzelhandelskonzentrationen in Burghausen-Rückmarsdorf stellen infolge ihres zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes eine erhebliche Gefahr für die integrierten Zentrenlagen und deren weitere Entwicklung dar. Möglichkeiten zu einer kontrollierten Rückführung insbesondere der zentrenrelevanten Angebote an diesen Standorten sind deshalb unbedingt zu nutzen.*

Auch dies wird durch den Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt bzw. unterstützt. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er dazu bei, dass

- o die integrierten Zentrenlagen im Versorgungsraum gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt werden;

- o dadurch werden wichtige Voraussetzungen für die Erhaltung und die weitere Entwicklung der integrierten Zentrenlagen geschaffen.

-

Im **STEP Zentren** sind die genannten zentralen Versorgungsbereiche festgelegt als

- D-Zentrum Leutzsch,
- Nahversorgungslage Leipziger Straße,
- Nahversorgungslage Pestalozzistraße.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen (siehe STEP Zentren, S. 56 - 61):

- Das **D-Zentrum Leutzsch** sollte ursprünglich im Umfeld des Rathauses Leutzsch in der Ortsteilmitte mit direktem ÖPNV-Anschluss aller Wohngebiete weiter entwickelt werden. Durch die Errichtung eines neuen Einzelhandelszentrums an der Junghansstraße ist jedoch eine Schwerpunktverlagerung an der Georg-Schwarz-Straße nach Norden eingetreten. Die wünschenswerte Verknüpfung beider Teilstandorte ist wegen der fehlenden Sichtbeziehung, der geringen Nutzungspotenziale, der desolaten Bestandsbebauung und der schmalen Gehwege in dem unübersichtlichen Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße schwierig. Nach dem Verlust insbesondere des Lebensmittelangebotes am Rathaus soll hier die Sicherung verbliebener Angebote im Bestand erfolgen und die Chance zur Entwicklung des Flächenpotenzials neben dem künftigen Stadtplatz Ecke Rückmarsdorfer Straße erhalten werden. Der neue Einzelhandelsschwerpunkt trägt zur Stabilisierung des Geschäftsbesatzes im nördlichen Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße und zur Schließung dort bestehender Baulücken bei.
- Die durch einen vielfältigen kleinteiligen Nutzungsbesatz geprägte **Leipziger Straße** konnte allein bislang die Anforderungen an ein D-Zentrum wegen der Defizite im Lebensmittelangebot noch nicht erfüllen. Deswegen wird dieser Bereich als Nahversorgungslage eingestuft. Zukünftig soll eine weitere Gewichtsverlagerung in den Teilbereich Heinrich-Heine-Straße/ Lessingplatz dringend vermieden werden, um die multifunktionale kleinteilige Nutzungsstruktur der Leipziger Straße nicht weiter zu schwächen.
- Eine Nahversorgungsfunktion vorrangig für die Bewohner der am westlichen Siedlungsrand von Böhlitz-Ehrenberg entstandenen neuen Geschosswohnungsbauten hat der Standort an der **Pestalozzistraße**. Wegen seiner Randlage kann er jedoch eine Mittenfunktion für den Ortsteil nicht erfüllen. Gemessen daran weist er hinsichtlich des Einzelhandels bereits eine Überausstattung auf und soll deshalb keinen Bedeutungszuwachs erfahren.

In der „**Leipziger Sortimentsliste**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie ist Bestandteil des STEP Zentren, wurde mit ihm beschlossen und stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar. Näheres zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, S. 74-75 sowie Anlage 3; die Liste selbst ist auch § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes bzw. Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung 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 und
- verhindert auch die Ansiedlung einer Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsvorhaben, die jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben, aber in der Summe dennoch die entsprechenden Wirkungen entfalten würden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem zentralen Versorgungsbereich dienen, sind für die genannten zentralen Versorgungsbereiche wie folgt gegeben:

- **Nahversorgungslage Leipziger Straße/Südstraße**
Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet, sodass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.
- **Nahversorgungslage Pestalozzistraße**
Für den zentralen Versorgungsbereich besteht der am 14.08.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. E-92 „Ortszentrum“. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Sondergebiet Einkaufsmarkt (§ 11 BauNVO), als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bzw. als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt, sodass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.
- **D-Zentrum Leutzsch**
Für einen Teilbereich des D-Zentrums besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum „Leutzsch Arkaden“ errichtet.
Weitere Teile des D-Zentrums befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 69.2 „Am Wasserschloß“ bzw. Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus“. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) bzw. als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt, sodass Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.
Die übrigen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

Zum „**Leipziger Laden**“ enthält der STEP Zentren folgende für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 4.1.7 Leipziger Laden):

- *Eine besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung haben die „Leipziger Läden“ [...]. Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund dieser städtebaulichen und stadtentwicklungspolitische Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels mittels Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

Dem entsprechend soll der „Leipziger Laden“ auch von den Grundsätzen zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels grundsätzlich nicht betroffen sein (vgl. STEP Zentren, dito) und die Beschlussfassung zum STEP Zentren sagt im Beschlusspunkt 5 aus:

- *Außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das trifft regelmäßig auf die das Ortsbild von Leipzig prägenden Läden bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 150 m² („Leipziger Läden“) zu.*

Auch dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ **nicht** Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Dennoch soll der „Leipziger Laden“ ausnahmswei-

se zulässig sein: Damit berücksichtigt der Bebauungsplan einerseits, dass durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Nahversorgung für die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbereiche auftreten. Andererseits soll gewährleistet werden, dass sich keine Versorgungslage zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche verfestigt und die Ziele für gewerbliche Nutzungen bestehen bleiben (vgl. hierzu Pkt. 6.2.3).

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- – bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung.

Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes hat dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand. Dazu sind die Fördermitteleinsätze zu konzentrieren und Bebauungsplanungen an diese Ziele des STEP W+S anzupassen.

Der STEP W+S weist die wenigen Wohnstandorte innerhalb des Aufstellungsbereiches als konsolidierte Bereiche (kaum Handlungsbedarf), als Wohnbauflächen in Realisierung bzw. als Wohnbauflächen ohne Entwicklungspriorität aus.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" (gemäß BauNVO) im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP Gewerbliche Bauflächen von 1999 wurde im Juli 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig, insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, zu stärken.

Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Im Umgriff des Bebauungsplans weist der STEP Gewerbliche Bauflächen das Gewerbegebiet „Am Sprikkenweg“ mit ca. 10 ha (Gebietsspass Nr. 65) als konsolidiertes Gebiet und das Gewerbegebiet „Fabrikstraße/Südstraße“ mit ca. 27 ha (Gebietsspass Nr. 66) als Gebiet in Anpassung aus. Nach Aussage des STEP Gewerbliche Bauflächen verfügen beide Gewerbegebiete noch über erhebliche Grundstücksreserven und eignen sich vor allem für verarbeitendes Gewerbe sowie für produzierendes Handwerk.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes ist dieser Stadtentwicklungsplan hier nicht relevant. Seine Belange werden nicht berührt.

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Um-

weltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.
- b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch hierfür ist relevant, dass lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde erstmalig in der Zeit vom 14.09. bis zum 13.10.2010 durchgeführt. Nach Abtrennung von zwei Teilflächen des Plangebietes und Überarbeitung von Festsetzungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB) in der Zeit vom 25.01. bis zum 24.02.2011.

Im Rahmen der **erstmaligen öffentlichen Auslegung** gingen keine Stellungnahmen ein.

Während der **erneuten öffentlichen Auslegung** ging folgende Stellungnahme der Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstückes ein:

„Als Eigentümer des Grundstückes, Anschrift [...], wird am Standort ein Gewerbebetrieb geführt. Aufgrund der Festlegungen in Ihrem Bebauungsplan 258.1 dürfen uns keine Nutzungs- u. Verwertungseinschränkungen für zukünftig erwachsen.“

Die Stadtverwaltung hat aufgrund der Stellungnahme die Festsetzungen und die sie tragenden Gründe nochmals sorgfältig geprüft. Im Ergebnis dessen führte die Stellungnahme zu keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Begründet ist dies wie folgt:

Auf die **bestehende gewerbliche Nutzung** – es handelt sich um einen metallverarbeitenden bzw. –bearbeitenden Betrieb – hat der Bebauungsplan keine abwägungserheblichen Auswirkungen. Sie kann unbefristet und ohne Einschränkungen weiterhin ausgeübt werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (§ 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes) berührt diesen Betrieb nicht. Die Möglichkeit, eine Verkaufsstelle im Rahmen des „Werksverkaufs“ zu betreiben, bleibt unverändert bestehen (§ 2 Abs. 2). Die nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ (§2 Abs. 3) ist für den Betrieb unerheblich.

Für den anzunehmenden theoretischen Fall der Betriebsaufgabe würde im Hinblick auf eine **Nachnutzung des Betriebsgeländes** oder von Teilen davon durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten die Möglichkeit entfallen, andere Betriebstypen als den des „Werksverkaufes“ oder des „Leipziger Ladens“ (nur ausnahmsweise) anzusiedeln. Folglich können z.B. SB-Märkte oder eine Agglomeration von „Leipziger Läden“ nicht mehr angesiedelt werden.

Das hinter der Stellungnahme zu vermutende Interesse der Grundstückseigentümerin an der Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihres Grundstückes wiegt aber weniger schwer, als die öffentlichen Belange:

- der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt, als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- insbesondere der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungslage Leipziger Straße / Südstraße in Böhlitz-Ehrenberg, Nahversorgungslage Pestalozzistraße in Böhlitz-Ehrenberg und D-Zentrum Leutzsch, sowie
- des STEP Zentren der Stadt – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – und der im Kap. 3 der Begründung zum B-Plan genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

Die Errichtung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben auf dem fraglichen Grundstück würde mit Sicherheit unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und damit auf die vorgenannten öffentlichen Belange nach sich ziehen. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung der genannten zentralen Versorgungsbereiche kommen. Folge davon wäre, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sich für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, für ältere und für aus sonstigen Gründen weniger mobile Menschen nachteilig wäre. Die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten Ziele der Stadt könnten nicht erreicht bzw. würden sogar konterkariert werden.

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlungen und der Gewichtung der berührten Belange für die Bevorzugung der überwiegenden öffentlichen Belange und stellt die demgegenüber weniger gewichtigen privaten Belange der uneingeschränkten Nachnutzung des Grundstücks bei Betriebsaufgabe zurück.

Die sich daraus ergebende Beschränkung ist aber grundsätzlich zumutbar, weil noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses B-Planes noch zulässig sind. Die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes wird durch den Bebauungsplan nicht entzogen. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern im Übrigen nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken. Im Übrigen sind für die Aufgabe der zur Zeit ausgeübten Nutzung keine Hinweise erkennbar, die Einfluss auf das Abwägungsergebnis haben würden.

Näheres siehe insbesondere Kap. 10.5 ff. dieser Begründung.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)** zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) erstmals mit Schreiben vom 08.09.2010 und erneut mit Schreiben vom 19.01.2011. Mit denselben Schreiben wurden die TöB jeweils auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der erstmaligen Beteiligung gingen von allen vier beteiligten TöB und in der erneuten Beteiligung von fünf der insgesamt acht beteiligten TöB Stellungnahmen ein. Darin waren jeweils keine Aussagen enthalten, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand

der Abwägung sein müssten. Von besonderer Bedeutung sind lediglich die Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der Regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen (siehe dazu Kap. 6.1.1) sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig (vom 13.10.2010 und vom 21.02.2011), die die Planung ausdrücklich befürwortet. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der TöB-Beteiligung bedarf es somit nicht.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele werden die folgenden Festsetzungen getroffen. Es handelt sich um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

Im § 1 des Bebauungsplanes ist die Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

- im Norden* ausgehend vom westlichen Eckpunkt des Flurstückes 192/5 (Carl-Hinné-Straße ; Ausgangspunkt) entlang der Südseite der Carl-Hinné-Straße auf der südlichen Grenze des Flurstückes 192/5 und auf deren gedachter gradliniger Verlängerung das Flurstück 192/7 (Südstraße) querend, weiter entlang der Ostseite der Südstraße auf der östlichen Grenze des Flurstückes 192/7 und entlang der Südseite des Lessingplatzes auf der südlichen Grenze des Flurstückes 152d,
- im Nordosten* entlang der Südwestseite der Heinrich-Heine-Straße auf den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 275, 154a und wieder 275 bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstückes 156c (Fabrikstraße), von dort das Flurstück 275 auf einer gedachten geraden Linie querend zum westlichen Eckpunkt des Flurstückes 142a, weiter entlang der Ostseite der Barnecker Straße auf der westlichen Grenze des Flurstückes 142a und weiter auf der nördlichen und der östlichen Grenze des Flurstückes 142a sowie der östlichen Grenze des Flurstückes 275a bis zu dessen östlichem Eckpunkt, von dort weiter auf einer gedachten Geraden das Flurstück 275 (Heinrich-Heine-Straße) querend bis zum östlichen Eckpunkt des Flurstückes 156,
- im Südosten* entlang der Nordwestseite des Bahngeländes auf den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 157/7, 174a und 168/5 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 169f, von dort weiter auf einer gedachten Geraden das Flurstück 168/5 querend bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 169/4 und
- im Westen* entlang der Ostseite des Teerosenweges und seiner südlichen Verlängerung auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 169/4 und 169/1 und auf deren gedachter gradliniger Verlängerung das Flurstück 177/12 (Sprikkenweg) querend, weiter auf der südlichen Grenze des Flurstückes 188/4 und auf der südlichen, der

westlichen und der nördlichen Grenze des Flurstückes 187/2, weiter entlang der Ostseite der Bielastraße auf der östlichen Grenze des Flurstückes 189g bis zu dessen nordöstlichen Eckpunkt, von dort weiter auf einer gedachten Geraden das Flurstück 189f (Wilhelm-Winkler-Straße) querend zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 189/17 und weiter auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 189/17 und 189/4 bis zum Ausgangspunkt.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 03.11.2010.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden – teilweise über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend – alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen war. Dabei handelt es sich neben den anlassgebenden Vorhabengrundstücken insbesondere auch um die weiteren Grundstücke, die zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geeignet sind, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Außerdem wurden auch andere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse eines zweckmäßigen Zuschnittes des Plangebietes sinnvoll erschien.

Nach den erstmaligen Beteiligungen zum Entwurf wurden zwei Teilflächen vom Plangebiet dieses Bebauungsplanes abgetrennt. Dies sind

- a) im Westen des Plangebietes des bisherigen Entwurfes: die gewerblich genutzten Flächen zwischen Sprikkenweg, Singdrosselweg, Bahntrasse und Schönauer Landstraße sowie die Flächen der Kleingartenanlage „Hasenheide“ und
- b) im Osten des Plangebietes des bisherigen Entwurfes: die meist für Wohnnutzung genutzten Grundstücke zwischen Barnecker Straße, Leipziger Straße und Heinrich-Heine-Straße; das zwischen Barnecker Straße und Gutshofstraße unmittelbar an der Heinrich-Heine-Straße gelegene unbebaute Grundstück (Flurstück 142a) verbleibt im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Für die unter a) genannte – mit einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan für gewerbliche Nutzungen beplante – Teilfläche hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass grundsätzliche, über den reinen Zentrumschutz hinaus gehende Klärungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes erforderlich sind. Dazu ist absehbar die Aufstellung eines (ggf. qualifizierten) Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll getrennt von dem hier vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden, um dessen Aufstellungsverfahren nicht zu verzögern.

Für die unter b) genannte Teilfläche – zu untergeordneten Teilen mit einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan für Wohnbebauung beplant –, besteht u.a. aufgrund zwischenzeitlicher Wohnungsbautätigkeit eine geänderte städtebauliche Situation. Soweit diese die Aufstellung eines (qualifizierten) Bebauungsplanes erforderlich macht, soll auch dieser getrennt von dem hier vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden.

Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist somit ausschließlich der verbleibende mittlere Teilbereich des in den erstmaligen Beteiligungen gegenständlichen Entwurfes. § 1 dieses Bebauungsplanes wurde entsprechend neu gefasst und die Bezeichnung für diesen Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

10. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

Im § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(1) Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortimente führen, sind nicht zulässig:

- *Lebensmittel, Reformwaren*
- *Getränke, Spirituosen, Tabak*
- *Bäckereiwaren, Konditoreiwaren*
- *Fleisch- und Wurstwaren*
- *Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren*
- *Apothekerwaren, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf*
- *Bücher, Zeitschriften*
- *Schreib- und Papierwaren*
- *Spielwaren*
- *Oberbekleidung*
- *Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren*
- *Schuhe*
- *Lederwaren*
- *Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)*
- *Weißes Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*
- *Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte*
- *Musikalien, Tonträger, Bildträger*
- *Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör*
- *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
- *Antiquitäten, Kunst*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes auf allen Baugrundstücken und Teilen davon die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen.

Bei den aufgeführten Sortimenten handelt es sich um die nach der „Leipziger Sortimentsliste“ zentrenrelevanten Sortimente. Diese sind auch für die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung sowie ihrer Stärkung konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevant. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1.

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Zieles a) (siehe Kap. 3) beizutragen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf

solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen. Dazu erfolgt auch die Festsetzung zur Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ und des „Leipziger Ladens“ (siehe Kap. 11 und 12).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

Die Voraussetzungen dafür, die Festsetzung treffen zu dürfen, sind gegeben, da die im § 9 Abs. 2a BauGB genannten Anforderungen wie folgt erfüllt sind:

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Ein Bebauungsplan, in dem ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, besteht für das Plangebiet nicht.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche – und der Zentrenstruktur.
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Leipzig.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der STEP Zentren der Stadt Leipzig als auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Mit der Festsetzung werden die im STEP verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Zentrenstruktur dient.
- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärkenden zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vorhanden (siehe Kap. 6.2.1).

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes dem Ziel a) entsprechend ausgeschlossen. Damit können im Plangebiet die Ansiedlung solcher Nutzungen verhindert und dadurch Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würden. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

Der Bebauungsplan entspricht auch umfassend den Zielen des STEP Zentren (vgl. Kap. 6.2.1) und setzt diese bauplanungsrechtlich um. Dies betrifft namentlich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen. Denn:

- Die Festsetzung steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie dazu bei, eine (weitere) räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient sie damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung (weiterer) zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.
- Und nicht zuletzt dient sie damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Plangebiet zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich werden vermieden.

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Denn:

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet weitere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Die Verwirklichung dieser Absichten würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.

Betroffen wären insbesondere die in Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 3). Ent-

stünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die im Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden.

- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Auswirkungen gelten hier entsprechend.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der (weiteren) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ getroffen.

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ – sind nicht erforderlich. Denn:

- Es besteht kein Erfordernis, den vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (SB-Märkte) einen „**erweiterten Bestandschutz**“ oder sonstige, über den passiven Bestandschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die sachgerechte Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht sachgerecht festsetzbar sind.

Dazu ist auch von Bedeutung: Weder die Eigentümer noch die Betreiber der im Plangebiet gelegenen Einzelhandelsbetriebe haben sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zum Betrieb, zur weiteren Entwicklung bzw. zur Erweiterung ihrer Nutzungen nimmt. Darauf bezogene Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Die Eigentümer bzw. die Betreiber haben somit im Rahmen des Planverfahrens nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes sehen bzw. dass sie entsprechende Beschränkungen hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar ansehen. Gleichwohl werden deren Belange in die Abwägung eingestellt (siehe unten).

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

Für die Abwägung von besonderer Bedeutung sind in diesem Falle die von der Festsetzung positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange:

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) namentlich der in Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des STEP Zentren der Stadt – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung positiv berührt werden könnten, ist nicht erkennbar.

Die genannten Belange und ihre konkrete Betroffenheit werden im Folgenden näher beschrieben und gewichtet.

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang zugrunde liegendem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen.

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) und der Zentrenstruktur diametral entgegen.

Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche infolge von negativen Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Die Ansiedlung (weiterer) zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den hier relevanten zentralen Versorgungsbereichen gehen. Folge wären städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, wie sie oben zum Belang a) bereits angesprochen sind. Damit würden die auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen.

Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. –objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt². Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich³.

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP Zentren stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes stünde den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartende Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

Dementsprechend wird auch dem Belang c) ein besonderes Gewicht zugemessen.

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

Den oben dargelegten Belangen gegenüber zu stellen sind die von der Festsetzung in abwägungserheblicher Weise negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange. Dabei wurde eher weit gefasst ermittelt, welche Belange in diesem Falle von der Festsetzung negativ berührt werden können. Näher zu betrachten sind danach die Belange:

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke,
- e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung sowie
- f) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung negativ berührt werden könnten, z.B. die Interessen sonstiger im Plangebiet vorhandener, oben nicht genannter Nutzungen, ist im Übrigen nicht erkennbar.

² siehe auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

³ vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage – ist gegeben. Zumindest wird seitens der Stadt von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht (siehe auch Kap. 8 und 10.5). Dies gilt allein schon aufgrund der vorhandenen SB-Märkte und der eingegangenen Anfrage auf Errichtung eines Lebensmittelmarktes (siehe oben) sowie der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer des „Werksverkaufs“ und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (einschließlich der mit einem SB-Markt bebauten Grundstücke) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher Bedeutung:

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist⁴.

⁴ vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166

- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehobene bzw. eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war.
- Für die nicht für Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.
- Im Hinblick auf die im Plangebiet bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist von einer bereits ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Abs. 3 BauGB auszugehen, so dass allein die 7-Jahres-Frist nicht maßgeblich ist. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB können somit nicht generell ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich dieses Aspektes hat die kommunale Bewertungsstelle im Ergebnis einer Untersuchung zu einem in einem anderen Bebauungsplan gelegenen Grundstück wie folgt Stellung genommen⁵:

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv sind. Sie sind damit besser vermarktbare. Es ist zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden können.

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig konnten aus dem Zeitraum 01/2007 bis 12/2010 fünf vergleichbare Kauffälle in Mischgebieten und ein vergleichbarer Kauffall in einem Gewerbegebiet ausgewertet werden für Grundstücke, die zur Errichtung von sogenannten SB-Märkten erworben wurden. Dabei lagen die Kaufpreise in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebieten im Durchschnitt ca. 8,0 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.

Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 51 % und 153 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus. Im Gewerbegebiet konnte keine Abweichung vom ausgewiesenen Bodenrichtwert festgestellt werden.

Für das bewertungsrelevante Grundstück [...] wird aufgrund der Nutzungseinschränkungen eingeschätzt, dass der Planungsschaden ca. 5 % vom Bodenrichtwert beträgt. Eine Nachfrage bzw. Kauffälle für gewerblich nutzbare Flächen im Areal konnte bei der Auswertung der Kaufpreissammlung nicht festgestellt werden.

Die obigen Ausführungen – insbesondere die Varianz der Kaufpreise – lassen darauf schließen, dass der am Markt erzielbare Preis (und damit der Grundstückswert) nicht nur von der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten abhängt, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des jeweiligen Grundstückes und von den zum Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen allgemeinen Marktverhältnissen. Auch kann davon ausgegangen werden, dass ein Planungsschaden von ca. 5 % keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB darstellt. Sie liegt zwar geringfügig über dem in der Literatur⁶ genannten Wert von 3,6 %, bei dem die „Opfergrenze“ jedenfalls nicht überschritten ist, aber weit unterhalb des dort ebenfalls genannten Wertes von 10 bzw. 12%, bei dessen Überschreiten davon ausgegangen wird, dass die „Opfergrenze“ auf jeden Fall überschritten sein dürfte. Anhaltspunkte dafür, dass die vorstehenden Aus-

⁵ Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, mit Datum vom 06.01.2011

⁶ vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 10. Aufl., 2007, § 42 Rdnr. 6 und Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. II, Stand: Juni 2010, § 42 Rdnr. 89 sowie Thomas Tyczewski: Einzelhandelssteuerung im Lichte des Planungsschadensrechtes, in: Baurecht 2007, 491ff.

fürungen für die im hier gegenständlichen Bebauungsplan gelegen Grundstücke nicht entsprechend gelten, liegen nicht vor.

Weitere Betrachtungen dazu sind vorliegend nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke führen sollte, so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, denn der Bebauungsplan steht einer angemessenen anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege (zur Zumutbarkeit dessen siehe oben).

Von Bedeutung ist außerdem, dass es sich zwar um wirtschaftliche Interessen grundsätzlich aller Grundstückseigentümer im Plangebiet, insgesamt betrachtet aber dennoch nur einzelner Betroffener handelt.

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier insbesondere der Betreiber der bestehenden SB-Märkte – die aber gleichzeitig auch als Grundstückseigentümer betroffen sein können (siehe dazu oben zum Belang d). Es wird – obwohl sich Betreiber bzw. Eigentümer der Einzelhandelsbetriebe im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben – davon ausgegangen, dass sie sowohl

- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung ihrer bisherigen Nutzungen, also der Erhaltung des betrieblichen Bestandes und
- an seiner Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz), als auch
- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Umstrukturierung und der Betriebsausweitung bzw.
- an einer Verlagerung des Betriebes an einen attraktiveren Standort

interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (SB-Märkte) mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden (zumindest hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiter entwickeln oder ausbauen zu können. Dem steht die Festsetzung entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen der SB-Märkte (hinsichtlich des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten) sind danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom passiven Bestandsschutz gedeckt ist.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzungen** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) sind innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Einzelhandel.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen **Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang** der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten:

- o Für die Betroffenen als Eigentümer des Gebäudes gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden des Gebäudes im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die beseitigten oder untergegangenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht wieder aufgenommen werden dürfen. Den Eigentümern bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind, einschließlich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, des „Werksverkaufes“ und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
- o Auch für die als Betreiber eines zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes Betroffenen gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiter führen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nicht mehr gefunden werden kann. Für den betroffenen SB-Markt wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich. Sollte der Bestandsschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den SB-Markt kein neuer Betriebsstandort innerhalb des Plangebietes mehr möglich. Der jeweilige Betreiber stünde dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes nicht auch Eigentümer der baulichen Anlage ist und dessen Eigentümer diese nach ihrem Untergang nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. auch außerhalb des Plangebietes.
- Auch hinsichtlich einer möglichst **uneingeschränkten weiteren Entwicklung** und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlagen sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind – soweit auf zentrenrelevante Sortimente bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar unverändert zulässig, nicht aber für zentrenrelevante Sortimente.

Den davon Betroffenen ist dies aber zumutbar.

- o Als Eigentümer des Gebäudes:
 - In die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen wird rechtlich nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben; der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung bleibt während ihrer gesamten Dauer erhalten. Es bleibt somit die grundsätzliche Möglichkeit, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und weiter zu amortisieren.
 - Soweit das Gebäude ohne baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen nicht mehr für die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nutzbar sein sollte, verbleibt dem Eigentümer die Möglichkeit der Entwicklung im Hinblick auf die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend. Dem Eigentümer wäre es also möglich, nicht-zentrenrelevante

Einzelhandelsnutzungen oder völlig andere Nutzung aufzunehmen (oder aufnehmen zu lassen), mit denen die getätigten Investitionen (z.B. in bauliche Anlagen oder Einrichtungen) auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Weiternutzung der derzeit zwar für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eingerichteten, aber auch für andere Zwecke nutzbaren baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht grundsätzlich im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

o Als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes:

Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen nicht eingegriffen wird und somit die Möglichkeit bleibt, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren. Genommen wird lediglich weitestgehend die Möglichkeit der Entwicklung (hier: Ausweitung) innerhalb des derzeit genutzten Gebäudes. Der Betreiber steht dabei aber auch hier vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber nicht auch Eigentümer der baulichen Anlage ist und dessen Eigentümer entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort außerhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen.

Außerdem ist zu beachten: Für die bestehenden SB-Märkte dürfte in der nächsten Zeit nicht damit zu rechnen sein, dass über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen erforderlich werden. Die SB-Märkte wurden in den Jahren 2004 bzw. 2005 genehmigt und kurz darauf errichtet. Folglich kann angenommen werden, dass die Anlagen im Wesentlichen den aktuellen Anforderungen weitgehend entsprechen dürften und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind – zumal sich Gebäudeeigentümer bzw. SB-Markt-Betreiber im Aufstellungsverfahren nicht geäußert haben. Jedenfalls lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige – über den genehmigten Bestand hinausgehende – Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) sowie den im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt (siehe Kap. 6.2.1). Fest steht derzeit nur, dass die jetzigen Nutzungen im Widerspruch zu den genannten Zielen stehen.

- Hinsichtlich einer **Verlagerung der bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen** an einen anderen Standort im Plangebiet gilt, dass dies für die SB-Märkte nicht mehr möglich ist. Dies ist aber zumutbar. Der neue Standort könnte zwar möglicherweise attraktiver sein und mehr (Kfz-orientierte) Kundschaft anziehen. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

Im Ergebnis ist dem Belang e) somit – trotz der vor allem im Falle des Unterganges der Nutzung zu erwartenden gravierenden Auswirkungen – kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht. Berührt ist aber auch hier lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

Dementsprechend ist diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zuzumessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) bis f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben. Im Einzelnen:

Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe oben):

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilige Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Hinsichtlich **Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke**, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind für das Abwägungsergebnis die unter Kap. 10.7 zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung. Von diesen ausgehend ist festzustellen:

- Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in einem zentralen Versorgungsbereich zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten. Im Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle ist davon auszugehen, dass es sich dabei um nur unwesentliche Wertminderungen handeln dürfte, sodass eventuelle Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht zwar dem Grunde nach, nicht aber der Höhe nach gegeben sein dürften.
- Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner auch der Höhe nach zu erwarten wären, dürften diese – ausgehend vom Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle – nur geringfügig über der Grenze zu den unwesentlichen Wertminderungen liegen. Deshalb würden solche Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

11. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

11.1 Wortlaut der Festsetzung

Im § 2 Absatz 3 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(2) Absatz 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 Absatz 1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

11.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles b) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 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 unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 10.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Werksverkauf“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere dass von diesen Nutzungen 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 zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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, Schaufenster 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)).

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse der sich im Plangebiet ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet aufzuheben.

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **für die Festsetzung sprechenden Belange** sind insbesondere die Belange

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufes auch der in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d))
- aber auch die Belange der Betreiber derjenigen Betriebe, für die der „Werksverkauf“ in Frage kommt.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem gegenüber zu stellen die Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele.

Die **abschließende Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit den in Absatz 1 der Festset-

zung genannten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufs auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

12. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

12.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 2 Absatz 3 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(3) Abweichend von Absatz 1 kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und

b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

12.2 Begründung der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziel c) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll zumindest ausnahmsweise erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“, soweit dadurch

- positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche,
- nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind,

nicht eingeschränkt werden.

Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden. Deshalb soll es nicht bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet bleiben, um damit der Entwicklungen einer solchen Agglomeration, die der auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorbeugen zu können.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 10.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Leipziger Laden“ (siehe Kap. 6.2.1) um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zumindest als ausnahmsweise Zulässigkeit erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“ und deren nur ausnahmsweise Zulässigkeit. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung einzelner „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 11.2 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: Einzelne „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

Im vorliegenden Fall ist es aber nicht vertretbar, es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen. Aufgrund der Situation im Plangebiet wäre die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“ zu befürchten, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde. Insbesondere könnten sich im Umfeld der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte gänzlich neue Einzelhandelsschwerpunkte oder sogar zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Diese stünden in Konkurrenz zu den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereichen und im Widerspruch zum Ziel der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Folglich ist es erforderlich, es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zu belassen.

Ergebnis der **Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange** ist:

Von der Festsetzung positiv berührt und damit für die Festsetzung sprechende Belange sind insbesondere die im Kap. 10.7 bereits genannten Belange:

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke und
- e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung sowie
 - die Belange möglicher Betreiber weiterer „Leipziger Läden“ und

- die besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung dieser Läden (siehe Kap. 6.2.1).

Dem gegenüber zu stellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele.

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung, als für die entgegenstehenden Belange a) bis c). Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen vollständigen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu schützenden und zu stärkenden zentralen Versorgungsbereiche sicherlich von Vorteil, wenn die in einem „Leipziger Laden“ verkauften Produkte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentsspektrums sind aber im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten (siehe auch Kap. 6.2.1). Dies gilt vorliegend vor allem auch angesichts der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner „Leipziger Läden“. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

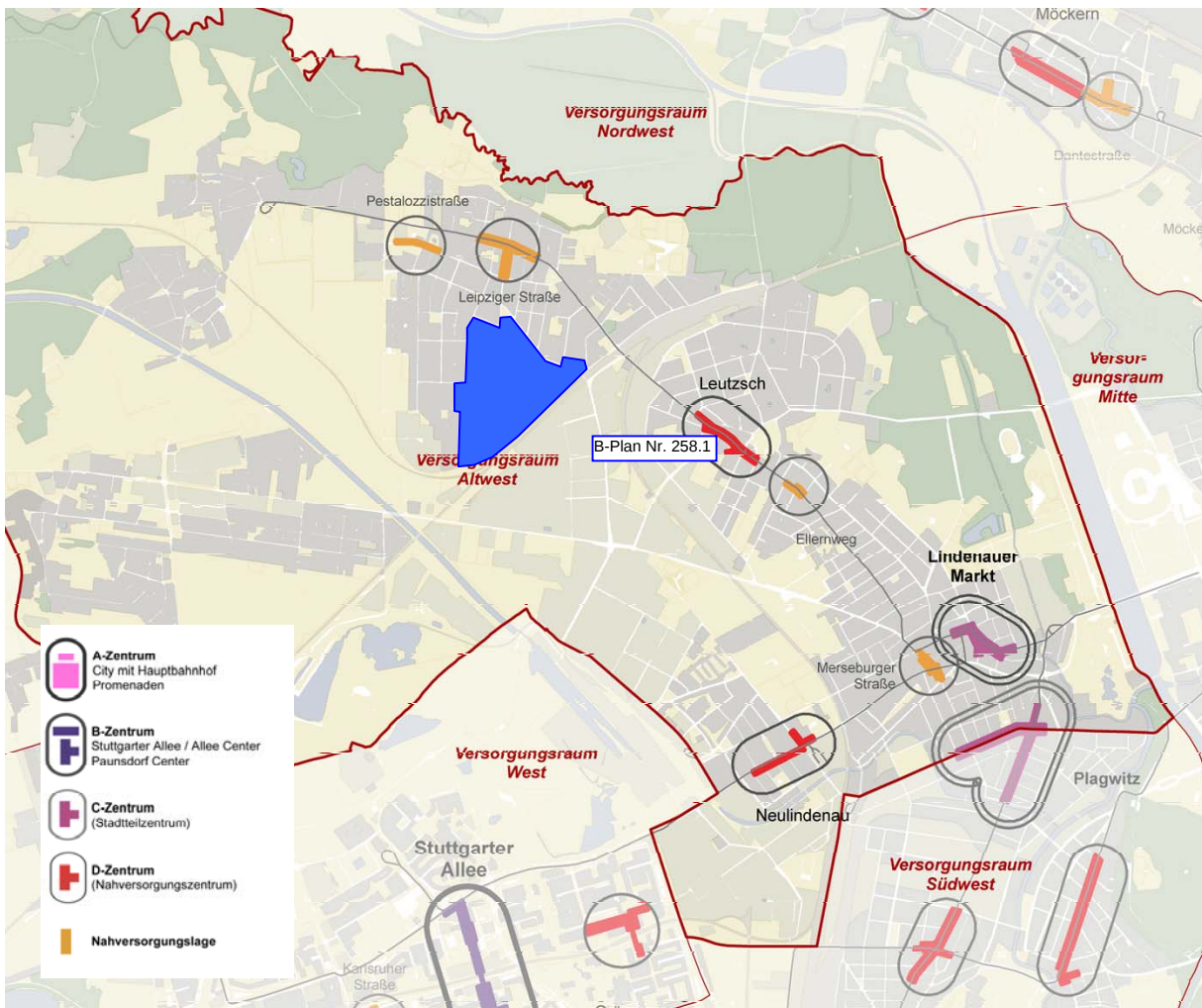
Leipzig, den

K u n z
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Alt-West
 2. Nahversorgungslage Leipziger Straße/Südstraße
 3. Nahversorgungslage Pestalozzistraße
 4. D-Zentrum Leutzsch
- (alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 258.1 „Schönauer Landstraße / Fabrikstraße / Leipziger Straße, mittlerer Teil –
Nutzungsarten“



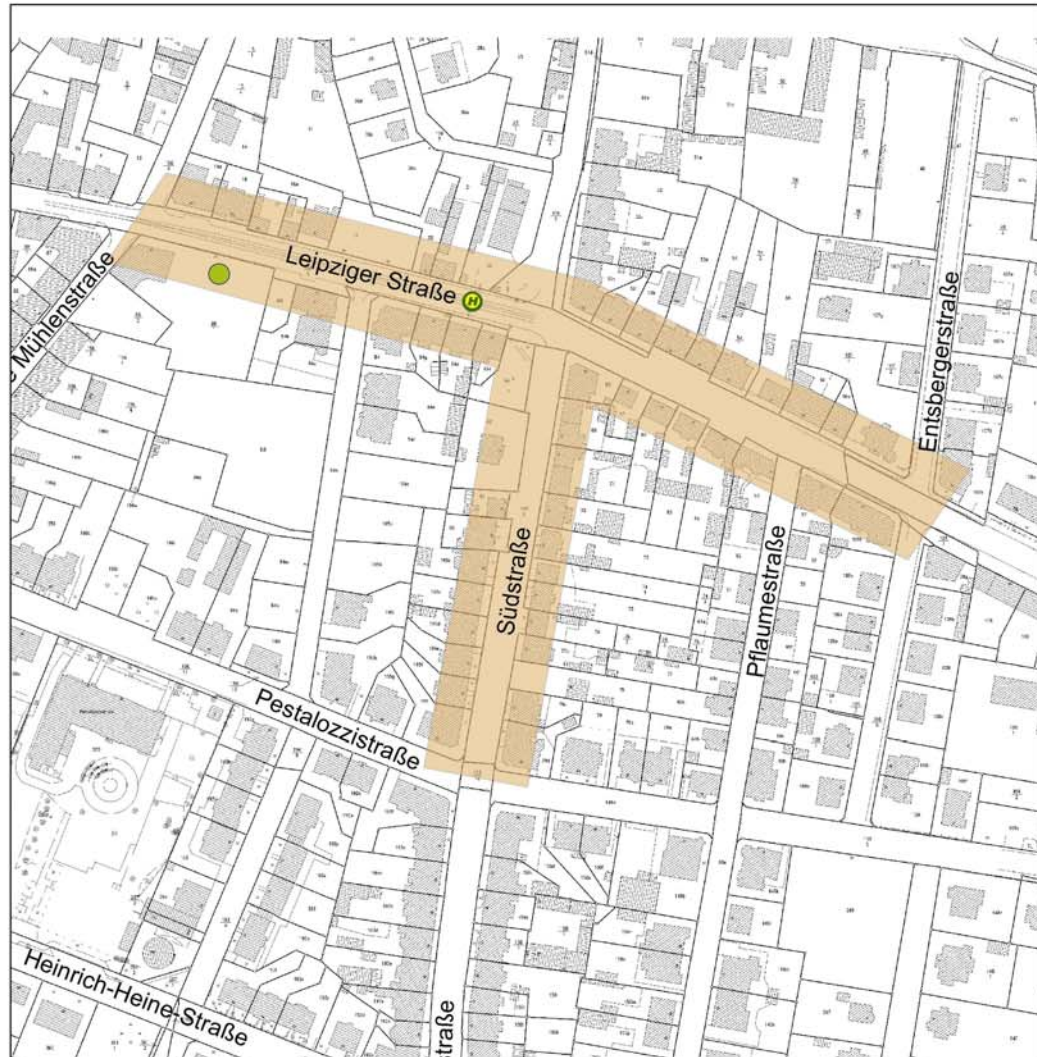
Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 258.1 „Schönaauer Landstraße / Fabrikstraße / Leipziger Straße, mittlerer Teil –
Nutzungsarten“

STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
Zentrum 606

Leipziger Straße Nahversorgungslage

Stand: November 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenaue. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, in Planung/Bau
- Strukturprägender EH-Betrieb
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig 0 100 200 Meter N

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 02/2008
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

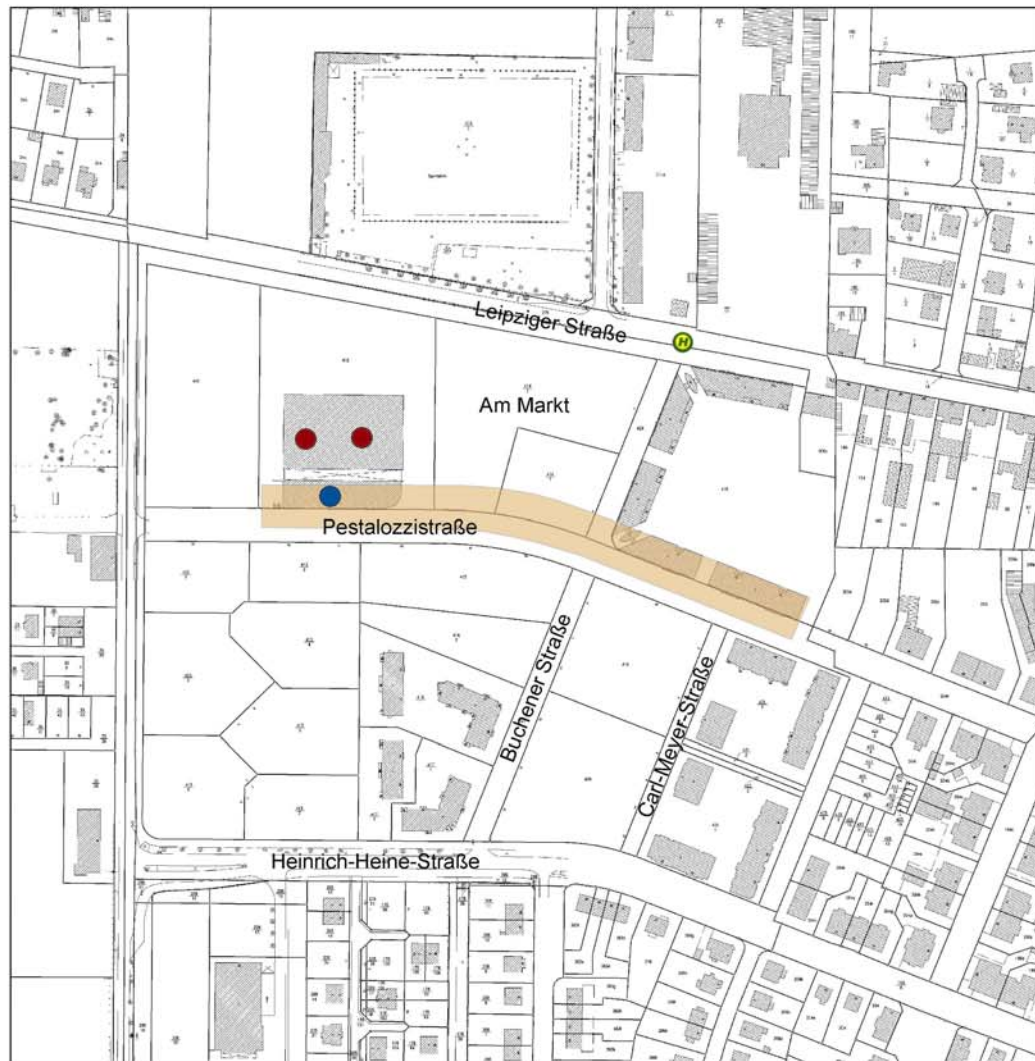
Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 258.1 „Schönaauer Landstraße / Fabrikstraße / Leipziger Straße, mittlerer Teil –
Nutzungsarten“

STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
Zentrum 607

Pestalozzistraße Nahversorgungslage

Stand: November 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenaue. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, in Planung/Bau
- Strukturprägender EH-Betrieb
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 02/2008
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

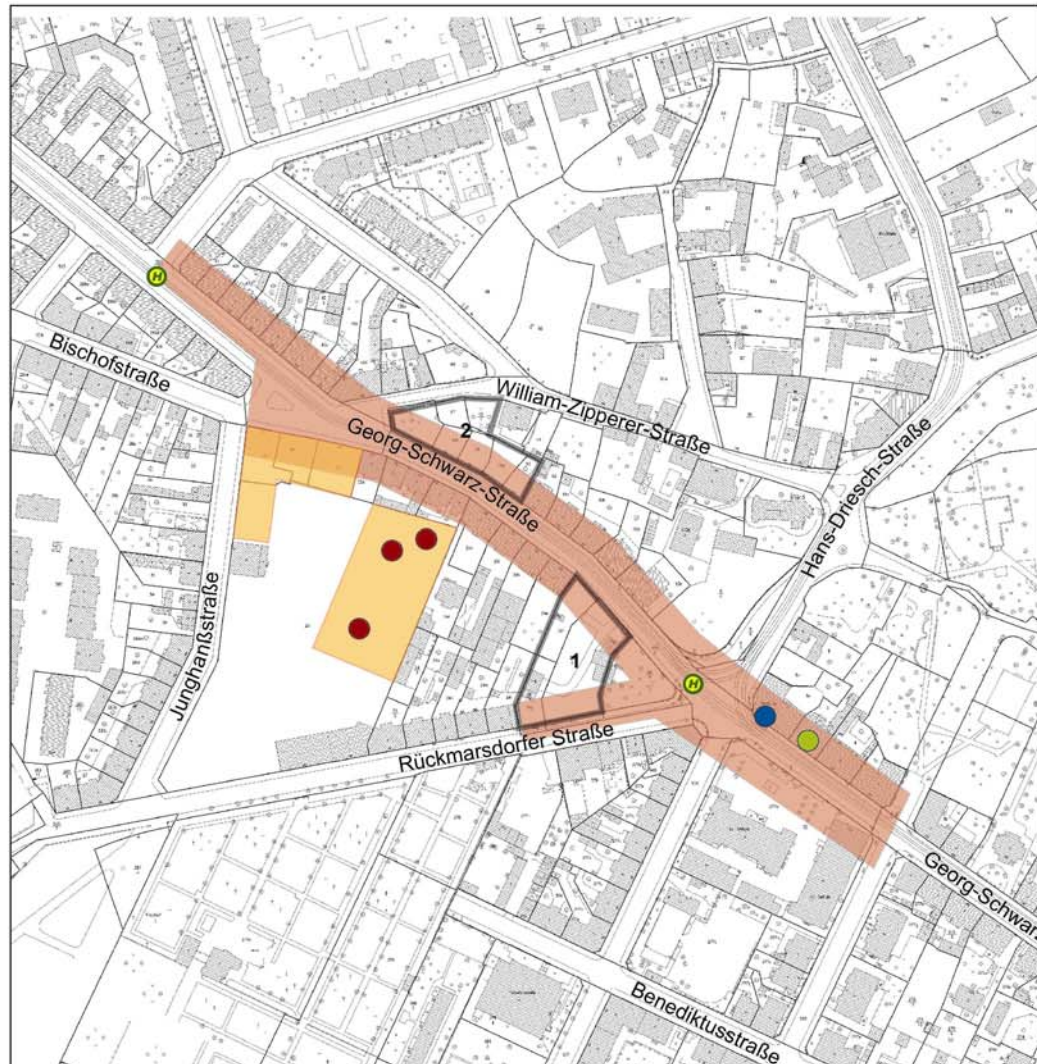
Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 258.1 „Schönauer Landstraße / Fabrikstraße / Leipziger Straße, mittlerer Teil –
Nutzungsarten“

STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
Zentrum 605

Leutzsch D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, in Planung/Bau
- Strukturprägender EH-Betrieb
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung