



**Stadt Leipzig**

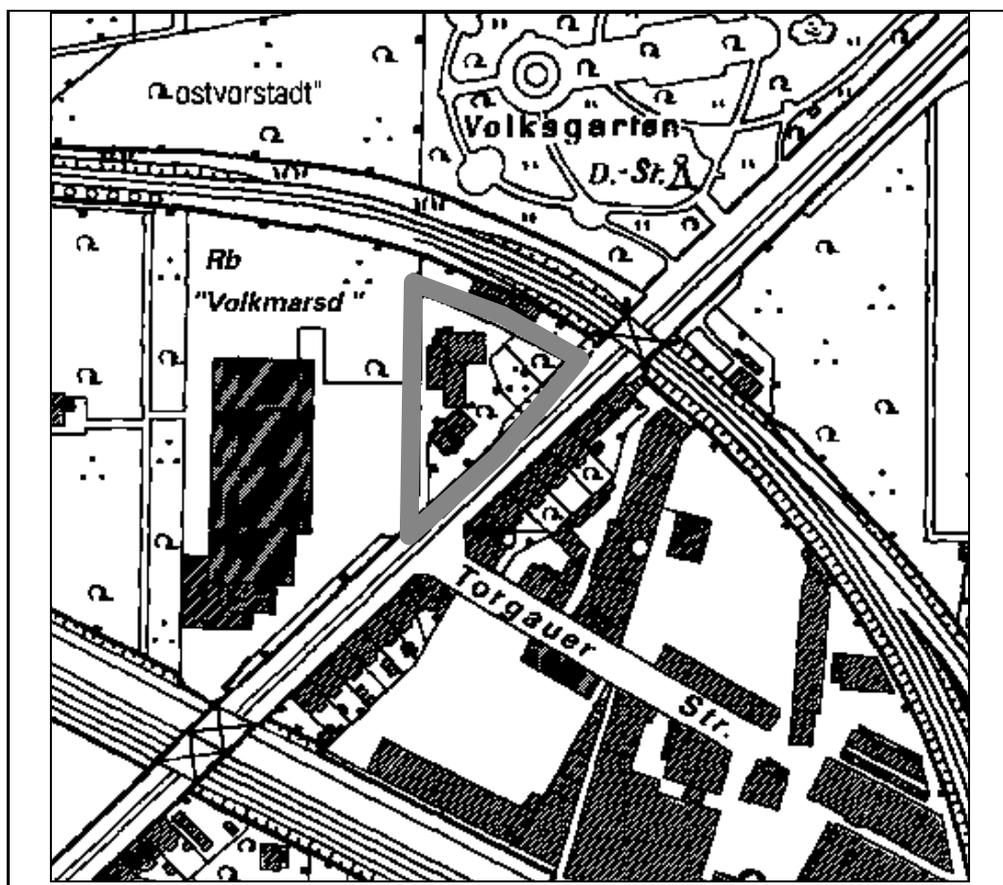
**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 261  
Torgauer Straße, südlich des Bahnbo-  
gens – Nutzungsarten**

**Stadtbezirk: Nordost**

**Ortsteil: Schönefeld-Ost**

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches und  
Umgebung des Bebau-  
ungsplangebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

**Stadtplanungsamt**

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordost, Ortsteil Schönefeld-Ost. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Nordosten von der Bahnstrecke Leipzig-Hauptbahnhof – Leipzig-Connewitz („Bahnbogen“)  
im Südosten durch die Torgauer Straße sowie  
im Westen durch den Bau- und Gartenmarkt Torgauer Straße und die Kleingartenanlage „RB Volkmarsdorf“.

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

### 2. Planungsanlass und -erfordernis

**Anlass** für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Umwandlungsprozesse hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, vor allem die Absicht, im Plangebiet einen Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 775 qm zu errichten, für welchen bereits ein Bauantrag eingereicht wurde.
- Die grundsätzliche Eignung anderer im Plangebiet gelegener Flurstücke zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach zu ziehen können (im Folgenden bezeichnet als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, -vorhaben oder -betriebe bzw. zentrenrelevanter Einzelhandel).

Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben ist ohne diesen Bebauungsplan ggf. nach § 34 BauGB zulässig; eine förmliche Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit auch nach § 34 Abs. 3 BauGB ist allerdings nicht erfolgt. Derartige 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. (Näheres siehe insbesondere Kap. 3 bzw. 6.2.1).

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 Planungsziele der Stadt (siehe Kap. 3 bzw. 6.2.1) – 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

Mit diesem Bebauungsplan werden insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

#### a) Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4

sowie des § 9 Abs. 2a BauGB beizutragen, hier insbesondere der folgenden, tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche

- im Ortsteil Schönefeld-Ost im Bereich zwischen der Permoserstraße und der Bästleinstraße, aber auch
- im Ortsteil Volkmarsdorf bzw. Neustadt-Neuschönefeld entlang der Eisenbahnstraße.

(Näheres siehe Kap. 6.2.1).

Dies steht auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere in den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche, sowie im Interesse der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt und dient damit auch der Vermeidung erheblicher Nachteile für die Stadt.

#### **b) Berücksichtigung und Umsetzung des STEP Zentren**

Die Aussagen des STEP Zentren – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – sollen als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass mit diesem Bebauungsplan die darin niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt auf geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden, hier insbesondere der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche, im STEP Zentren ausgewiesen als:

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Permoserstraße/Bästleinstraße,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Eisenbahnstraße-Mitte und
- Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost von Elisabethstraße bis zum Torgauer Platz.

(Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1 sowie Anhang 1 bis 3 dieser Begründung).

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Ost:
  - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
- Für das D-Zentrum Permoserstraße/Bästleinstraße:
  - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten und gestärkt werden.
  - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
  - Die beiden Teilstandorte des Zentrums sollen stärker miteinander verbunden werden.
  - Die zu Verfügung stehenden Potentialflächen zwischen den Teilstandorten sollen für diese Verbindung sowie für die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Zentrums genutzt werden.
- Für das D-Zentrum Eisenbahnstraße-Mitte:
  - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten, gestärkt und ausgebaut werden.
  - Die weitere Attraktivitätssteigerung des Zentrums und die weitere Vitalisierung der Ladennutzungen im Bestand sollen unterstützt werden.
  - Im zentralen Abschnitt der Eisenbahnstraße mit Schwerpunkt im Bereich Hermann-Liebmann-Straße soll die Zentrumsfunktion weiter entwickelt werden.
  - Dazu sollen auch die vorhandenen Flächenpotenziale und verfügbare prägende Baulichkeiten für zentrumsrelevante Ergänzungen genutzt werden.
- Für die Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost:
  - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten und gestärkt werden.
  - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.

- Um den erreichten Entwicklungsstand zu sichern, sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und verbessert werden.
- Für die Vitalisierung des Identifikationsraumes soll eine weitere bestandorientierte Entwicklung angestrebt werden.

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

#### c) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit – für die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche – zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Kap. 6.2.1), sollen sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht mehr ansiedeln können. Damit wird bezweckt, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche, durch die deren Erhaltung und Entwicklung oder deren Stärkung in Frage gestellt sowie städtebauliche Fehlentwicklungen eingeleitet bzw. begünstigt würden, zu vermeiden und damit den Zielen a) und b) zu dienen. Die Beschränkung auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll insbesondere auch deshalb erfolgen, weil diese Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen eine Leitfunktion übernehmen, da sie die Kundenfrequenz für andere, den Einzelhandel ergänzende Nutzungen und Dienstleistungen gewährleisten.

Es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“<sup>1</sup> oder des „Werksverkaufes“<sup>2</sup> im Plangebiet zu belassen, ist ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll diesbezüglichen Entwicklungen, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Zielsetzung der Stadt (siehe oben) eindeutig entgegen stehen, vorgebeugt werden. Näheres siehe Kap. 6.2.1 und 10.5.

## 4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. III-1208/02, bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 25/2002 am 14.12.2002	11.12.2002
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) (bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2008 vom 01.11.2008)	11.11.2008 bis 10.12.2008
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	30.10.2008
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) (bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2009 vom 24.10.2009)	03.11.2009 bis 02.12.2009
Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	21.10.2009

<sup>1</sup> Zum Begriff siehe Kap. 6.2.1, letzter Abschnitt, bzw. Kap. 10.5.

<sup>2</sup> Zum Begriff siehe Kap. 10.5.

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- 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 wurde 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.
- Änderung der Formulierung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes – Ersatz des Wortes „Sortimente“ durch „Hauptsortimente“ – nach den erstmaligen Beteiligungen zum Entwurf. Die Grundzüge der Planung wurden von der Änderung nicht berührt.
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.
- Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten TöB, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist (in diesem Falle bis zum 02.12.2009).
- Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB (siehe Kap. 6.1.2).

## B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

### 5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

#### 5.1 Plangebiet

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Das Plangebiet gehört formal zum Ortsteil Schönefeld-Ost, wird jedoch durch den nördlich angrenzenden Bahnbogen, durch die Parkanlage „Volksgarten“ sowie durch Kleingartenanlagen von Siedlungskörper dieses Ortsteiles getrennt. Es bildet stadträumlich einen Teil eines nordöstlichen „Ausläufers“ des Siedlungskörpers von Volkmarsdorf. Dieser „Ausläufer“ selbst wird allerdings vom eigentlichen Siedlungskörper von Volkmarsdorf durch die Bahntrasse Leipzig-Hauptbahnhof – Wurzen – Dresden abgetrennt und wirkt aufgrund der Lage zwischen dieser Bahntrasse, dem Bahnbogen und Kleingartenanlagen wie eine „Insel“.

An **Nutzungsstrukturen** sind im Plangebiet im Wesentlichen vorhanden

- ein Wohn- und Geschäftshaus (Physiotherapie/Büro) sowie
- brachliegende, ehemals gewerblich bzw. von der Bahn genutzte Gebäude (Leerstand, schlechte Bausubstanz)

Von **besonderer Bedeutung für diesen Bebauungsplan** ist:

- **Wohnbevölkerung** ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang vorhanden (siehe aber auch Kap. 5.2 zu der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbevölkerung).
- Die **verbrauchernahe Versorgung** der Wohnbevölkerung ist im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße gewährleistet.
- **Einzelhandelsnutzungen** befinden sich im Plangebiet derzeit nicht.
- Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB grundsätzlich wie folgt (nur beschreiben, soweit hier relevant):

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), ggf. in Teilen auch Gemengelage,
- Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Grundfläche: entsprechend der bestehenden Bebauung,
- Grundstücksfläche, die überbaut werden darf/überbaubare Grundstücksfläche: entsprechend der bestehenden Bebauung.

Auf den Grundstücken wären somit durch Abriss und Neubau bzw. durch Umnutzung bestehender Gebäude mehrere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche weit über 150 m<sup>2</sup> („Leipziger Laden“; siehe Kap. 6.2.1), bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich.

Die **räumliche Lagegunst** für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere geprägt durch

- die unmittelbare Anbindung an die Torgauer Straße (als Teil des Straßenhauptnetzes), durch die der Standort vor allem durch autoorientierte Kundschaft gut erreichbar ist, sowie durch
- die Nähe der Straßenbahn- und der Bushaltestellen.

Im **Ergebnis** ist grundsätzlich mit Bestrebungen zu rechnen, auf den Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzusiedeln, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur nach sich ziehen würden. Ein entsprechender Antrag liegt bereits vor und weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

**Im Plangebiet** sind im Ergebnis der Bestandanalysen keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es im Plangebiet bei dem ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Rahmen für die Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu belassen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grund seiner Randlage nicht im Siedlungsschwerpunkt und ist daher ungeeignet für die Entwicklung zu einem Gebiet, welches (über das vorhandene Maß hinaus) die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen übernehmen müsste.

## 5.2 Umfeld des Plangebietes

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind insbesondere folgende Nutzungen vorhanden:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| im Norden          | <ul style="list-style-type: none"><li>• die Bahnstrecke Leipzig-Hauptbahnhof – Leipzig-Connewitz („Bahnbogen“),</li><li>• die Parkanlage „Volksgarten“ und</li><li>• Kleingärten,</li></ul>   |
| im Osten           | <ul style="list-style-type: none"><li>• überwiegend gewerbliche Nutzungen und</li><li>• Bahntrasse Leipzig-Altenburg</li><li>• Kleingärten,</li><li>• in geringem Umfang auch Wohnnutzung (vorwiegend Geschosswohnungsbau Torgauer Str.- fasst kompletter Leerstand),</li></ul> |
| im Süden/Südwesten | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnnutzung (vorwiegend Geschosswohnungsbau),</li><li>• gewerbliche Nutzungen,</li><li>• die Bahntrasse Leipzig-Dresden und</li></ul>   |

- der zentrale Versorgungsbereich entlang der Eisenbahnstraße/Torgauer Straße (Nahversorgungslage „Eisenbahnstraße-Ost“; näheres siehe Kap. 6.2.1) sowie
- im Westen
- ein Baumarkt und
  - Kleingärten.

Für diesen Bebauungsplan von Bedeutung ist vor allem die Wohnbevölkerung im Ortsteil Schönefeld-Ost und Sellerhausen-Stünz, insbesondere der Bereich nördlich der Bahnlinie, Kohlweg, Bästleinstraße, Bautzner Straße, Reinhardstraße und Leonard-Frank-Straße (gutachterlich ermittelter Kerneinzugsbereich des D-Zentrums Permoser Straße/Bästleinstraße, Potenzialanalyse für das D-Zentrum „Permoser Straße/Bästleinstraße“ in der Stadt Leipzig, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt, September 2007). Dort leben derzeit ca. 7.900 Personen (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz).

Auch hier sind keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet zu belassen. Von Bedeutung ist dafür insbesondere auch, dass die Versorgung der angesprochenen Wohnbevölkerung in den genannten zentralen Versorgungsbereichen hinreichend gewährleistet ist.

## **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **6.1.1 Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 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 erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die Landesdirektion Leipzig mit Schreiben vom 10.12.2008 mitgeteilt:

#### I. Raumordnung

*Raumordnerisch wurde der Bebauungsplan Nr. 261 auf folgender Grundlage geprüft:*

- *Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003), verbindlich seit 01.01.2004;*
- *Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07. 2008*

*Der Prüfung wurde darüber hinaus die Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 3. April 2008 (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) zu Grunde gelegt.*

*Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 261 der Stadt Leipzig mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt. Insbesondere berücksichtigt der Bau-*

ungsplan Nr. 261 der Stadt Leipzig die landesplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003) und zum Schutz und zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Er trägt dazu bei die Funktionsfähigkeit (Ziel 5.2.2 LEP 2003) der Stadt Leipzig zu sichern, indem er deren innerörtliche Versorgungs- und Handelsstandorte (D-Zentrum „Permoser / Bästleinstraße“, geplantes D-Zentrum „Eisenbahnstraße Mitte“, geplante Nahversorgungslage „Eisenbahnstraße Ost“) stärkt. Damit sichert der Bebauungsplan Nr. 261 die Umsetzung des regionalplanerischen Zieles, die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu entwickeln (Ziel 5.2.2 RPIWS 2008). Beigetragen wird auch zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung in allen Teilräumen der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.1 RPIWS 2008). Schließlich wird dem regionalplanerischen Grundsatz zur Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstädte (G 5.2.1 RPIWS) Rechnung getragen.

Für den Bebauungsplan Nr. 261 spricht zudem das Ziel 5.1.3 des LEP 2003. Dieses Ziel des LEP 2003 fordert eine enge Verknüpfung der Bauleitplanung mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Vorliegend ist dies mit Bezug auf den Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren erfüllt. Der STEP Zentren und seine Fortschreibung wiederum sind Ausdruck der Umsetzung des Zieles 6.2.5 des RPIWS, welches von den Zentralen Orten in der Planungsregion Westsachsen die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen fordert, in denen vorrangig die Einzelhandelsentwicklung und dabei insbesondere die Ansiedlung und Entwicklung großflächigen Einzelhandels in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten erfolgen soll.

## II. Raumordnungskataster der Landesdirektion Leipzig

Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirks Leipzig wurde der Bebauungsplan Nr. 261 „Torgauer Straße [...]“ geprüft und unter der Nummer 190/08 eingetragen.

Die Prüfung im Raumordnungskataster ergab keine Konflikte und / oder Überschneidungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der TöB zum Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 30.11.2009 insbesondere mitgeteilt:

*Als höhere Raumordnungsbehörde nimmt die Landesdirektion Leipzig zu der Änderung wie folgt Stellung:*

*Grundzüge der Planung werden mit der Änderung nicht berührt. Plangebietsänderungen sind nicht beabsichtigt und nicht erkennbar. Die Plangebietsgröße von 0,38 ha und der im Jahr 2008 definierte räumliche Geltungsbereich des Plangebietes bleiben unverändert. Das Planungsanliegen einer Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird nicht in Frage gestellt. Unverändert sind auch die gesetzlichen Grundlagen und rechtlichen Regelungen zur Überprüfung der Vereinbarkeit der geänderten Planungsabsicht „Torgauer Straße, südlich des Bahn Bogens – Nutzungsarten“ mit den Zielen der Raumordnung.*

*Eine Veränderung und/oder Ergänzung des Tenors der raumordnerischen Stellungnahme vom 30. November 2008 ist damit nicht erforderlich.*

*Der geänderte Bebauungsplan Nr. 261 der Stadt Leipzig stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumord-*

*nung angemessen. Hervorzuheben sind die Umsetzung der landesplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003) und zum Schutz und zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Ebenso wesentlich ist der Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsteiles Schönefeld - Ost im Sinne des regionalplanerischen Zieles 5.2.2 RPlWS 2008.*

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat sowohl im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der TöB (Schreiben vom 04.12.2008), als auch im Rahmen der erneuten Beteiligung der TöB (Schreiben vom 30.11.2009) mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

### **6.1.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Derzeit erfolgt die Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig (**FNP-Fortschreibung**). Darin ist für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes die Darstellung als Grünfläche vorgesehen.

Es sind somit sowohl im wirksamen FNP, als auch in seiner Fortschreibung keine Darstellungen enthalten bzw. vorgesehen, die dafür sprechen würden, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet zu belassen. Insbesondere sind keine Darstellungen, die die Entwicklung eines Zentrenbereiches zum Ziel hätten bzw. in besonderem Maße fordern würden, enthalten bzw. vorgesehen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten liegen, auch im Ergebnis der bereits durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, keine Hinweise dafür vor, dass entsprechende Darstellungen in den FNP aufzunehmen wären. Auch neue Wohnbau- oder sonstige Siedlungsflächen in größerem Umfang, die die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet als sachgerecht oder sogar erforderlich erscheinen lassen würden, sind für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes, aber auch für das Umfeld nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist daher sowohl aus den gegenwärtigen als auch den voraussichtlichen künftigen Darstellungen des FNP entwickelt.

### **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.

### **6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Für das Plangebiet bestehen keine in Kraft getretenen Bebauungspläne.

Es befand sich vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Über die Zulässigkeit von Vorhaben war somit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Danach waren Einzelhandelsbetrieben 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. Diese Zulässigkeit bestand grundsätzlich bereits seit mehr als sieben Jahren.

Aufgrund der Inhalte dieses Bebauungsplanes bedarf es keiner weitergehenden Darlegungen zu anderen Aspekten des bestehenden Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

## 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 zuletzt – nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange – 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 oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Dieses wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere berücksichtigt (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Folgendes **stadtweit geltendes Ziel** des STEP Zentren (vgl. STEP Zentren, S. 3-4) ist für diesen Bebauungsplan relevant:

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung.

Dieses Ziel wird durch diesen Bebauungsplan wie folgt umgesetzt bzw. unterstützt:

- 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 hier relevanten 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 Nahversorgung.

Außerdem werden die mit dem STEP Zentren beschlossenen **Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels** (vgl. STEP Zentren, S. 75ff.) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu ist insbesondere von Bedeutung, 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.

Auch diese Grundsätze werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt bzw. unterstützt. Durch den Bebauungsplan wird die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert. Er trägt damit dazu bei, dass

- neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht entwickelt werden und dient damit

- der Sicherung und Entwicklung der Zentren entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion sowie
- der Gewährleistung eines wohnortnahen (insbesondere fußläufigen) quantitativ und qualitativ ausreichenden Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet bei.

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

- Priorität für die Entwicklung der Zentrenstruktur im Versorgungsraum Ost hat die weitere Stärkung des innerstädtischen Zentrengefüges und die Stabilisierung der Nahversorgungslagen.

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

- das innerstädtische Zentrengefüge gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt wird;
- dies dient gleichzeitig auch einer Stabilisierung der Nahversorgungslagen.

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die nach § 34 BauGB mögliche Ansiedlung von einem oder mehreren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet können – je nach Angebotsstruktur, Größe und Attraktivität – diejenigen zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden, deren Einzugsbereiche von den Einzugsbereichen der oben genannten Einzelhandelsbetriebe überdeckt wird.

Hierzu zählen im vorliegenden Fall insbesondere folgende **tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche**:

- der in ca. 500 m Entfernung nördlich vom Plangebiet gelegene zentrale Versorgungsbereich an der Permoserstraße und Bästleinstraße im Ortsteil Schönefeld-Ost  
Er befindet sich im Süden der Großsiedlung Schönefeld und teilt sich auf zwei benachbarte, aber funktional noch nicht optimal verflochtene Teilstandorte auf. Das Einkaufszentrum „Permoser Eck“ befindet sich im Kreuzungsbereich Adenauer Straße / Volksgartenstraße und der 2. Teilbereich (ein Supermarkt und ein Ärztehaus) liegt südlich der Bästleinstraße. Beide Standortbereiche sind durch die Permoserstraße bzw. die Poserstraße miteinander verbunden.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:

- 12 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 3.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
  - private und öffentliche Dienstleistungen und ein Restaurant und eine Tanzschule.
- die südöstlich vom Plangebiet befindliche Versorgungslage entlang der Eisenbahnstraße im Ortsteil Volkmarshausdorf bzw. Neustadt-Neuschönefeld  
Die sich entlang der Eisenbahnstraße erstreckende Versorgungslage liegt zentral in den Ortsteilen an den wichtigsten Hauptverkehrsachsen Eisenbahnstraße und Hermann-Liebmann-Straße. Sie ist urban geprägt mit in Wohngebäuden integrierten Ladennutzungen und neu gestaltetem Straßenraum. Sie verfügt über sehr gute ÖPNV-Anbindung und Umsteigepunkten mit hohem Fahrgastaufkommen sowie über eine gute Straßenanbindung für den Individualverkehr.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:

- 60 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 3.265 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen und weiter zahlreiche Bistros/Imbisse, Cafés bzw. Eiscafé, Schankwirtschaften und öffentliche Einrichtungen (Info-Center Stadt Leipzig, Streetwork Kontaktladen, Gesundheitsamt, Mütterberatung).

(Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Zentrenpässe 204 und 205 und 206)

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

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Permoserstraße/Bästleinstraße (siehe Anhang 1 der Begründung),
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Eisenbahnstraße-Mitte (siehe Anhang 2) und
- Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost von Elisabethstraße bis zum Torgauer Platz (siehe Anhang 3)

Die räumlichen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- Der des D-Zentrums Permoserstraße/Bästleinstraße reicht wegen dessen Lage, Verkaufsflächengröße und Angebotsstruktur im Süden über den Ortsteil Schönefeld-Ost hinaus und umfasst auch Teile des benachbarten Ortsteils Sellerhausen-Stünz (Bereich nördlich der Bahnlinie, Kohlweg, Bästleinstraße, Bautzner Straße, Reinhardstraße und Leonard-Frank-Straße). Dieser gutachterlich ermittelte Kerneinzugsbereich umfasst derzeit ca. 7.900 Personen (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz).
- Der des D-Zentrums Eisenbahnstraße-Mitte erstreckt sich auf den (statistischen) Ortsteil Neustadt-Neuschönefeld mit ca. 9.500 Einwohnern sowie auf den Ortsteil Volkmarsdorf mit ca. 8.040 (Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008) und
- Der der Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost erfasst die umgebenden Wohnquartiere in Volkmarsdorf.

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2013 wird zukünftig sowohl für Neustadt-Neuschönefeld als auch für Volkmarsdorf eine positive Einwohnerentwicklung eingeschätzt, für Schönefeld-Ost wird sie allerdings als leicht negativ beurteilt.

Zur **Kategorie „Nahversorgungszentrum (D-Zentrum)“** und **„Nahversorgungslage“** enthält der STEP die nachfolgenden, für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 17-18):

- Im D-Zentrum ist der Einzelhandel angemessen dimensioniert und geprägt durch ein breites und vielfältiges Lebensmittelangebot sowie am kurz- und mittelfristigen, z.T. auch am langfristigen Bedarf orientierte Nonfood-Sortimente. Hierbei handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen. Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen.
- Das Warenangebot der Nahversorgungslage ist geprägt durch ein breites Lebensmittelsortiment. Aus diesem Grund sind in einer Nahversorgungslage nur die in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente des Lebensmittelbereiches, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Sanitätswaren sowie Schnittblumen, zoologischer Bedarf typisch und zu schützen.

In der **„Leipziger Sortimentsliste“** (Bestandteil des STEP Zentren und mit ihm beschlossen), sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie 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.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den B-Plan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 64 - 67):

- Für das D-Zentrum Permoserstraße/Bästleinstraße stehen infolge des Stadtumbaus Potenzialflächen im Übergangsbereich der Standorte zur Verfügung, die für eine stärkere Verbindung der Teilstandorte genutzt werden können. Dabei soll die Entwicklung im Zentrum jedoch nicht zu Lasten eines benachbarten Zentrums gehen. Damit ist die behutsame bauliche und wirtschaftliche Umgestaltung des Zentrums das vorrangige Ziel.
- Die Eisenbahnstraße liegt in einem wichtigen städtischen Impulsraum mit baulichem, wirtschaftlichem und sozialem Handlungsbedarf (Sanierungsgebiete Neustädter Markt und Neuschönefeld, Gebiet des Programms Stadtumbau Ost). Der Entwicklung der Zentrumsfunktion im zentralen Abschnitt der Eisenbahnstraße mit Schwerpunkt im Bereich Hermann-Liebmann-Straße kommt ein besonderer Stellenwert für die Stadtumbau-Strategie zu. Deshalb erfolgte für diesen Bereich der Ausweis als D-Zentrum. Infolge Fördermitteleinsatz sind bereits die neu geschaffene Freifläche des Rabet mit vielfältigen Nutzungsangeboten und die Neugestaltung der Eisenbahnstraße als attraktiver öffentlicher Raum entstanden. Im südwestlichen Randbereich des Rabets befindet sich ein Flächenpotenzial und prägende Baulichkeiten, die insbesondere für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung stehen. Die SB-Marktansiedlung wird zur Attraktivitätssteigerung des Versorgungsbereiches beitragen und die weitere Vitalisierung der Ladennutzungen im Bestand unterstützen.
- Die weitere bestandsorientierte Entwicklung der Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost ist wichtig für die Vitalisierung dieses Identifikationsraumes. Die noch umfangreichen Ladenleerstände bieten ein kleinteiliges Potenzial, das die prioritäre Entwicklung des D-Zentrums nicht hemmt. Diese Fokussierung auf die Eisenbahnstraße bleibt weiter bestehen, wobei es nun vorrangig darum geht, die lokale Ökonomie, die von der ethnischen Ökonomie geprägt ist, zu stärken. Die Unternehmen der lokalen Ökonomie (bestehende, neu anzusiedelnde und existenzgründende) werden vorrangig durch Beratung sowie investitionsbezogene Fördermittel gestärkt (Klein- und mittelständische Unternehmens-Beihilfe).

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 würden, aber in der Summe dennoch die entsprechenden Wirkungen entfalten würden.

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

- D-Zentrum Permoserstraße/Bästleinstraße

Der Zentrenbereich befindet sich im Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 59 „Einkaufsmarkt Permoserstraße“, in Kraft getreten am 22.03.1993. Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- D-Zentrum Eisenbahnstraße-Mitte

- Für den Bereich südlich der Eisenbahnstraße zwischen Neustädter Straße und Hermann-Liebmann-Straße im Ortsteil Neustadt-Schönefeld besteht der Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenbahnstraße“, in Kraft getreten am 05.12.1998. In dem Bebauungsplan ist als Art der

baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, so dass Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Aktuell wird für die gutachterlich begründete Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung des D-Zentrums die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

- Der übrige Bereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“); 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 gemäß § 4 BauNVO, so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.
- Ausnahme bilden der ausgewiesene Bereich am Torgauer Platz und der Bereich des angrenzenden Baumarktes. Hier bestehen zum einen die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 56 „Büropark Torgauer Straße“, in Kraft getreten am 25.01.1993 und zum anderen die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 62 „Bau- und Gartenmarkt Torgauer Straße 49“, in Kraft getreten am 11.01.1993.

Zum „**Leipziger Laden**“ enthält der STEP Zentren folgende für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 20-21):

- o *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 des Einzelhandels mittels Bauleitplanung zu berücksichtigen.*

Dem entsprechend soll der „Leipziger Laden“ auch von den Grundsätzen zur Steuerung des Einzelhandels grundsätzlich nicht betroffen sein (vgl. STEP Zentren, S. 75) 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 m<sup>2</sup> („Leipziger Läden“) zu.*

Auch dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für sein Plangebiet ist die Erhaltung oder Ansiedlung von „Leipziger Läden“ ausdrücklich nicht Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Folglich trifft er auch keine Festsetzung, mit der die „Leipziger Läden“ vom generellen Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe für zentrenrelevante Sortimente (vgl. § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes; Kap. 10.1 dieser Begründung) ausgenommen werden. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan die obigen Aussagen des STEP Zentren und setzt sie um. Denn:

- Positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der angrenzenden Siedlungsbereiche von Schönefeld-Ost sind durch die Ansiedlung „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu erwarten, da die in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die Nahversorgung bereits in ausreichendem Maße gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht davon auszugehen, dass durch weitere Ansiedlungen von „Leipziger Läden“ im Plangebiet eine erhöhte Kaufkraftbindung im Stadtteil erreicht werden kann.
- Für die südlich der Torgauer Straße, zwischen den beiden Bahntrassen gelegenen Bereich ist die Nahversorgung für die ansässige Bevölkerung durch den hier vorhandenen SB-Markt bereits gewährleistet.
- Statt dessen wären allerdings negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Durch die Ansiedlung derartiger

Läden im Plangebiet kann eine insgesamt neue Einzelhandelsagglomeration entstehen. Dies würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen, die wohl zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere an der Eisenbahnstraße gehen würde. Auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe würde verhindert oder zumindest erschwert werden. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entlang der Eisenbahnstraße (Leerständen, teilweise „Verödung“). Damit würde das im STEP Zentren begründete Ziel der Stärkung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche entlang der Eisenbahnstraße konterkariert werden.

### **6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"**

Die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes werden weder berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

### **6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"**

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seinem näheren Umfeld keine gewerblichen Bauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

### **6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"**

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

## **7. Umweltbelange**

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 Umweltauswirkungen 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 (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) kann abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.2.

## 8. Ergebnisse der Beteiligungen

### 8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die **erstmalige öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 11.11. bis zum 10.12.2008 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung ging lediglich eine Stellungnahme ein. Darin teilt ein als „Dritter“ beteiligter Bürgerverein mit, dass keine Einwendungen bestehen.

Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde die Formulierung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes geändert; das Wort „Sortimente“ wurde durch „Hauptsortimente“ ersetzt. Folge dessen ist, dass Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente führen, von der Festsetzung nicht mehr erfasst werden und deshalb zulässig bleiben. Die betroffenen Grundstückseigentümer werden damit also besser gestellt, als dies bei Beibehaltung der bislang beabsichtigten Festsetzung der Fall gewesen wäre. Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht berührt.

Aufgrund der Änderung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11. bis zum 02.12.2009 eine **erneute öffentliche Auslegung** des Entwurfes sowie seiner Begründung durchgeführt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Ergebnis wurden seitens der Öffentlichkeit/Dritten somit keine Stellungnahmen vorgebracht, 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.

### 8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die **erstmalige 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) mit Schreiben vom 30.10.2008. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von sieben der neun beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

**Für die Abwägung relevant** ist davon lediglich die in der Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 28.11.2008 enthaltene Aussage:

- Als Vertreter des Eigentümers der Flurstücke 299/1, 299/3, 299c sowie 411/3 werde folgende Stellungnahme abgegeben: Die Änderung der zulässigen Nutzung führe zu einer nicht unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks. Als Eigentümer behalte sich die Deutsche Bahn AG vor, Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB geltend zu machen.

In den übrigen Stellungnahmen waren 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.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war nicht erforderlich, da deren Interessen durch diesen Bebauungsplan nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt sein können.

Aufgrund der Änderung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2009 eine **erneute Beteiligung der betroffenen TöB zum Entwurf** des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch erneut öffentlich ausgelegten Fassung). Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.12.2009 gegeben.

**Für die Abwägung relevant** ist von den vier eingegangenen Stellungnahmen lediglich die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH vom 12.11.2009, in der die oben wiedergegebene Aussage wiederholt wird.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war auch hier nicht erforderlich.

Beide Stellungnahmen der DB Services Immobilien GmbH wurden dadurch berücksichtigt, dass sowohl die genannten Auswirkungen auf das Eigentum und die Frage der Entschädigungsansprüche, als auch der Aspekt der nachteiligen Auswirkungen zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben auf die zentralen Versorgungsbeiche und die Zentrenstruktur in die Abwägung eingestellt wurden.

## **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**

*Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft:*

*im Nordosten*    *ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 299/1 (Ausgangspunkt) auf der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 299/1 und 299c,*

*im Südosten*    *entlang der nordwestlichen Seite der Torgauer Straße auf den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 299c, 299/3, 299/4 und 299/2 sowie*

*im Westen*      *auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 299/2 und 299/1bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 299/1 (Ausgangspunkt).*

*Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Sellerhausen.*

#### **9.2 Begründung der Festsetzung**

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 24.07.2008. Diese ist hinsichtlich der in der Festsetzung genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 27.01.2010.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle diejenigen Flurstücke und Flurstücksteile aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes ein Planungserfordernis gegeben ist.

Nicht aufgenommen wurde – abweichend vom Aufstellungsbeschluss – die Teilfläche des Flurstückes 411/3. Begründet ist dies damit, dass diese (Bahn-)Flächen nach vorliegendem Kenntnisstand bislang noch nicht entwidmet wurde. Der Aufstellungsbeschluss und die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Zielen und Zwecken der Planung bleiben für diese Flächen aber grundsätzlich weiterhin unverändert bestehen.

Über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend wurden keine Flurstücke oder Flurstücksteile in den Geltungsbereich aufgenommen.

## **10. Allgemeine Unzulässigkeit vom 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) Auf allen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücken oder Teilen von Baugrundstücken sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der folgenden Hauptsortimente nicht zulässig:*

- *Lebensmittel, Reformwaren*
- *Getränke, Spirituosen, Tabak*
- *Bäckereiwaren, Konditoreiwaren*
- *Fleisch- und Wurstwaren*
- *Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren*
- *Apothekerwaren, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere, Tierhaltungsbedarf)*
- *Bücher, Zeitschriften*
- *Schreib- und Papierwaren*
- *Spielwaren*
- *Oberbekleidung (Damen, Herren, Kinder)*
- *Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren*
- *Schuhe*
- *Lederwaren*
- *Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)*
- *Weißer 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 fortgeschriebenen „Leipziger Sortimentsliste“ zentrenrelevanten Sortimente, die auch für die mit diesem Bebauungsplan konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevant sind (Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1).

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele a) bis c) (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.

Mit dieser Änderung gegenüber dem Ende 2008 in die Beteiligungen gegebenen Entwurf wird von dem bisherigen Ziel des Komplettausschlusses aller Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten abgerückt. Dies soll – auch im Ergebnis der öffentlichen Auslegung – dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem breiteren Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele dienen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgerichtete Planungskonzept bleibt unverändert bestehen und wird auch durch die geänderte Festsetzung umgesetzt.

### **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 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 c) entsprechend ausgeschlossen. Damit können im Plangebiet die Ansiedlung und die Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und damit 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 gesetzten Ziele a) und b) verhindern würden. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur der Stadt Leipzig.

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:

- Der Bebauungsplan steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten; vgl. Kap. 2.) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt er dazu bei, eine 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 er damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen (möglicherweise bis hin zu "Verödungstendenzen" in den zentralen Versorgungsbereichen). Dies würde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen stehen.
- Und nicht zuletzt dient er damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen und die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches am Rand des Einzugsbereiches, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen 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.

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Die Verwirklichung dieser Absichten würde schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung der in zentraler Lage in ihren Einzugsbereichen

gelegenen zentralen Versorgungsbereichen kommen. Folge davon wäre, dass die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung sich für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Im Plangebiet verwirklichte Einzelhandelsvorhaben könnten und würden zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stellen – 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. Dies käme allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung innerhalb – aber auch außerhalb – des Stadtteiles zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändert deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.

Nachteilige Auswirkungen wären insbesondere auf die drei im Kap. 3 Ziel b) bzw. Kap. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, für die aber das Ziel besteht, die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken sowie den erreichten Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität zu sichern. Hinzu kommt (siehe Kap. 3, ergänzende Ziele):

- Im D-Zentrum Permoserstraße/Bästleinstraße sollen die beiden Teilstandorte des Zentrums stärker miteinander verbunden und verflochten werden, wozu insbesondere auch im Zwischenraum zwischen den Teilstandorten zur Verfügung stehende Potentialflächen genutzt werden sollen.
- Das D-Zentrum Eisenbahnstraße-Mitte soll außerdem die Zentrumsfunktion weiter entwickelt und die weitere Attraktivitätssteigerung des Zentrums sowie die weitere Vitalisierung der Ladennutzungen im Bestand sollen unterstützt werden. Dazu sollen auch die vorhandenen Flächenpotenziale und verfügbare prägende Baulichkeiten für zentrumsrelevante Ergänzungen genutzt werden.
- In der Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost sollen, um den erreichten Entwicklungsstand zu sichern, die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und verbessert werden. Für die Vitalisierung des Identifikationsraumes wird eine weitere bestandsorientierte Entwicklung angestrebt.

Entstünde ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würde dessen Einzugsbereich sich mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die sie in ihren Funktionen und Entwicklungen beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würde. Das Erreichen der für die zentralen Versorgungsbereiche bestehenden Ziele der Stadt wäre in Frage gestellt. Deshalb ist es jetzt erforderlich, dem mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.

- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen sind, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der 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 Bebauungs-

plan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist.

Weitere ergänzende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

- **„Leipziger Läden“** – als für Leipzig typische Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150 m<sup>2</sup>, die als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führen oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen – sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zu belassen, besteht somit nicht. Eine Festsetzungen dahingehend, dass „Leipziger Läden“ zulässig bleiben, ist auch im Hinblick auf das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele nicht erforderlich. Eine solche Festsetzung würde in diesem Planungsfall sogar Entwicklungen ermöglichen, die im Widerspruch zu den Planungszielen dieses Bebauungsplanes stehen.
- **„Werksverkauf“** – Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), deren 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 deren Größe der dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt – sind im Plangebiet ebenso wenig vorhanden, wie handwerks- oder andere Gewerbebetriebe, die derartige Verkaufsstellen einrichten könnten. Auch ist mit der Ansiedlung solcher Betriebe nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zu belassen, besteht somit nicht.
- Auch sonstige räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich und könnten allein schon deshalb nicht getroffen werden, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar sind. Im Übrigen ist auch hier zu beachten, dass entsprechende Vorhaben möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können.

Im Übrigen ist auch grundsätzlich zu beachten, dass einzelne kleinere Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Gegenstand haben, möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können (z.B. Kioske; jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps).

## 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 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 Ziele.

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 der eigentliche „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 mit Sicherheit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche infolge von negative Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet könnte ein neuer zentrenrelevanter Einzelhandelsstandort – je nach Größe der Betriebe auch als Einzelhandelsagglomeration – entstehen. Mit Blick auf den bereits vorhandenen relativ hohen Einzelhandelsbesatz im Versorgungsraum Ost würde dies mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen, die zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den hier relevanten zentralen Versorgungsbereichen (Geschäftsaufgaben) gehen würde. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Leerstände, teilweise „Verödung“). Damit würden das im STEP Zentren begründete Ziel der Stärkung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, aber auch die im Kap. 3 unter Buchstabe b) genannten ergänzenden Ziele konterkariert werden.

Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen. Dieses bezieht sich allerdings ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich.

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 Plangebie-

tes 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 unter b) 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.

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

## 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 – neben den Belangen, die für die Abwägung von besonderer Bedeutung sind – 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 sowie
- e) 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.

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung bestehenden Rechtslage – ist eindeutig 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. 8.1 und 10.5).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen 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 – und gilt (allein schon aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes) selbstverständlich auch dann, wenn es sich um ein in öffentlicher Hand

befindliches bzw. um ein bundeseigenes Unternehmen als Grundstückseigentümer handelt. 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) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich des Aspektes der Wertminderung der Grundstücke wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses<sup>3</sup> im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung u.a. mitgeteilt:

- Im Allgemeinen könne gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv seien. Sie seien damit besser vermarktbar. Es sei zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden könnten.
- Aber: Wie eine Auswertung der Kaufpreissammlung zeige, seien die Grundstücke, die zur Errichtung von SB-Märkten erworben wurden, im Durchschnitt zum Bodenrichtwertniveau gehandelt worden. Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 47 % und 164 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus.
- Ob unter diesen Gesichtspunkten überhaupt eine Wertminderung gegeben sei und ob es sich um eine wesentliche Wertminderung handle, könne nur im Einzelfall eingeschätzt werden. Eine pauschale Aussage sei nach Ansicht der kommunalen Bewertungsstelle nicht möglich.

Die obigen Ausführungen 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.

Eine nähere Betrachtung dazu ist vorliegend allerdings nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke führen sollte, so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, den 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 ist dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch bei dem **Belange e)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener, wobei hier weder in bestehenden Nutzungen, noch in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Es entfällt für die Betroffenen lediglich die Möglichkeit, ihre spezielle wirtschaftlichen Tätigkeit auch im Plangebiet aufzunehmen. Dies ist hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der Zentralenversorgungsbereiche und an der Umsetzung des auf diese Erhaltung und Entwicklung ausgerichteten STEP Zentren – siehe Belange a) bis c) – weit-

---

<sup>3</sup> Quelle: Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung mit Datum vom 16.05.2009

aus schwerer wiegt, als dieses private Interesse, welches grundsätzlich ebenso gut innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verwirklicht werden kann.

## 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) und e) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben.

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 Versorgungsbereiche D-Zentrum Permoserstraße/Bästleinstraße, D-Zentrum Eisenbahnstraße-Mitte und Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) und e) 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, ist für das Abwägungsergebnis von 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 ist [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.

Festzuhalten ist: 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. Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner nach dem Planungsschadensrecht zu erwarten wären, würde dies aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

## 11. Hinweis auf „einfachen B-Plan“

Im Interesse der eindeutigen Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes im Rahmen seiner Umsetzung wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes folgender Hinweis ergänzt:

***Hinweis:** Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.*

Damit soll eindeutig klargestellt werden, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur hinsichtlich der in den Festsetzungen genannten Einzelhandelsnutzungen aus diesem Bebauungsplan ergibt, dass im Übrigen aber § 34 BauGB uneingeschränkt anzuwenden ist.

Da es sich dabei lediglich um eine redaktionelle Ergänzung des Plandokumentes, nicht aber um eine Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bauleitplans nach den Beteiligungen zum Entwurf handelt, sind erneute Beteiligungen zum Entwurf im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

\* \* \*

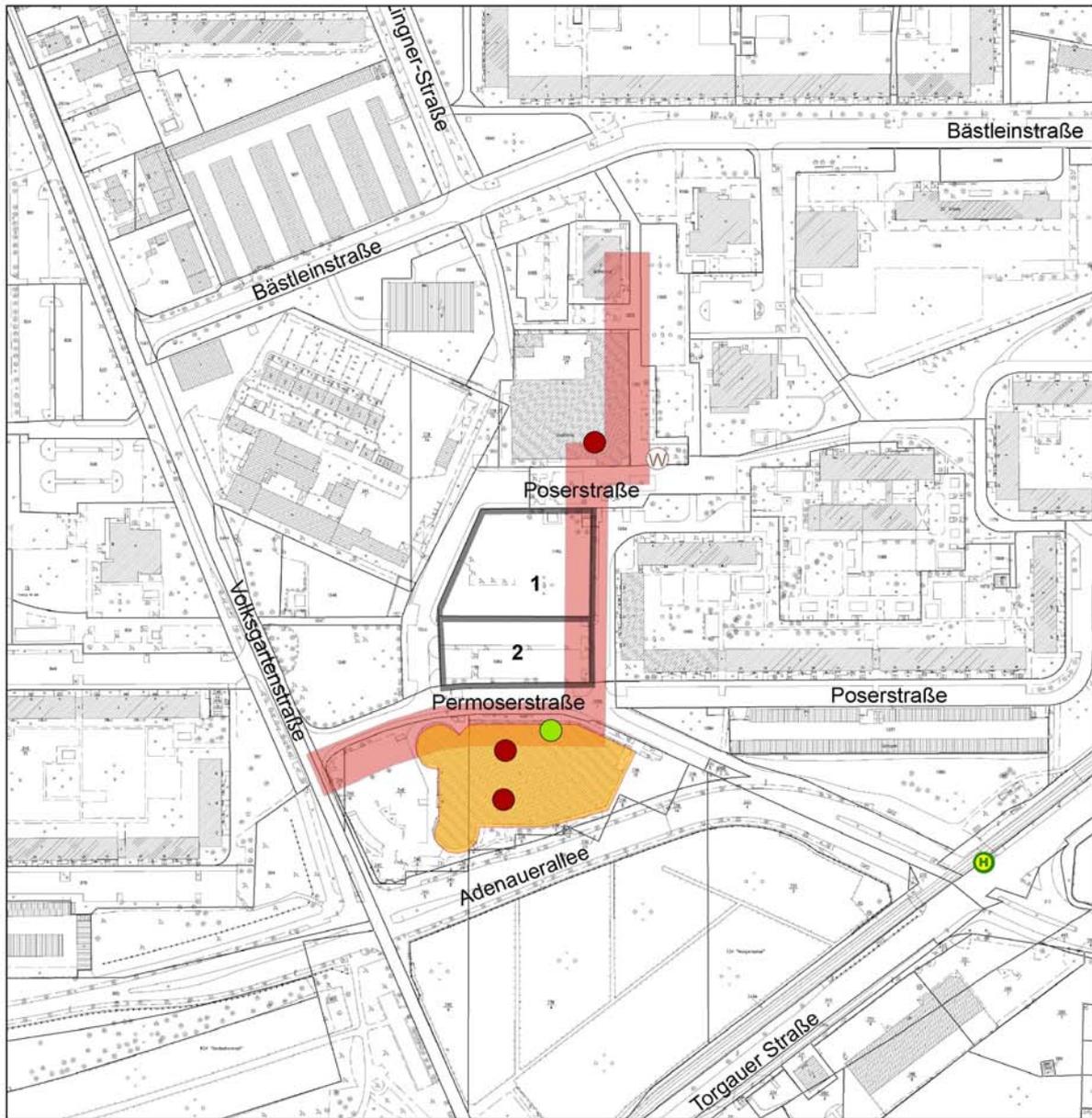
Leipzig, den

Kunz  
Leiter des  
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: D-Zentrum Permoserstraße/Bästleinstraße  
Anhang 2: D-Zentrum Eisenbahnstraße-Mitte  
Anhang 3: Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost  
Anhang 4: Ausschnitt Zentrenplan, Versorgungsraum Ost  
(alle aus: STEP Zentren, Anlage 1 bzw. 2)

**Permoserstraße/Bästleinstraße D-Zentrum**

Stand: Januar 2008



**Zentrenkategorien**

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

**Lage und Abgrenzung**



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. 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 S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- H Straßenbahn Haltepunkt

**Stadt Leipzig**



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

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost  
 Zentrum 205

Stand: Januar 2008

**Eisenbahnstraße-Mitte D-Zentrum**



**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**

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt  
 Kartogrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:5000 Stand: 12/2006  
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

**Eisenbahnstraße-Ost Nahversorgungslage**



**Zentrenkategorien**

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

**Lage und Abgrenzung**

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenaу. 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.



**Stadt Leipzig**

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

**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

STEP Zentren – Zentrenplan, Ausschnitt Versorgungsraum Ost

