



Stadt Leipzig

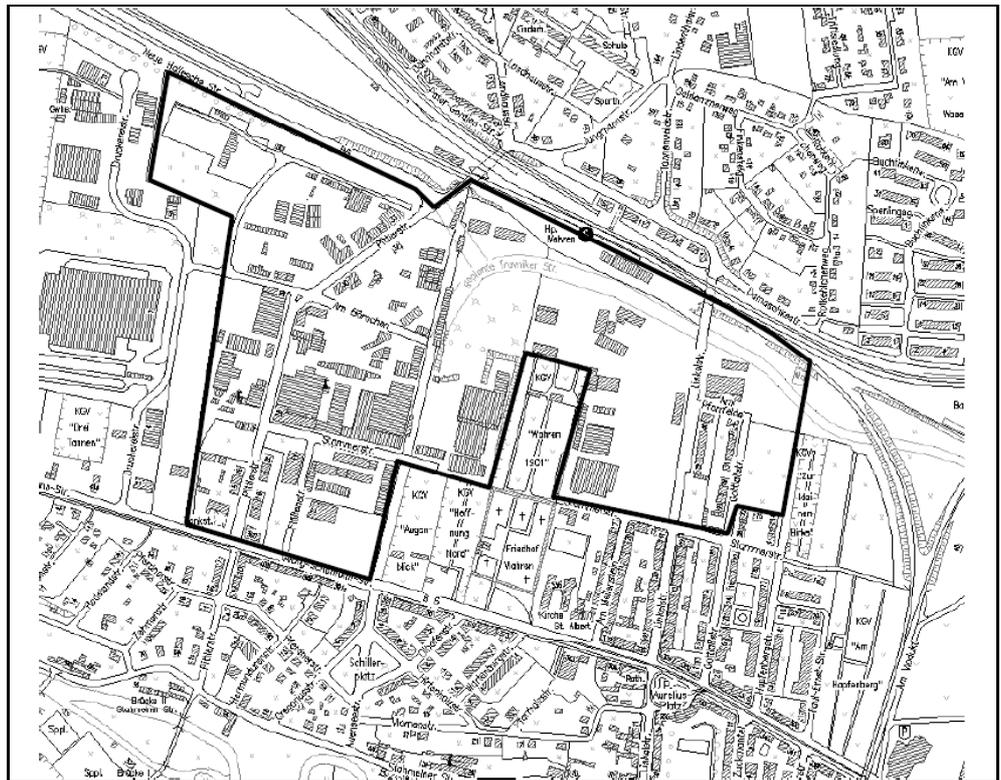
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 264 Pittlerstraße / Stammerstraße / Lin- kelstraße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteile: Wahren, Stahmeln

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Gel-
tungsbereiches und Umge-
bung des Bebauungsplan-
gebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteile Wahren und Lützschena. Es umfasst eine Fläche von ca. 39,2 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Norden von der Bundesstraße B 6 n (Neue Hallesche Straße) und von dem Gelände der Deutschen Bahn AG, auf welchem sich insbesondere die Gleisanlagen der planfestgestellten S-Bahn-Strecke Leipzig-Halle befinden,
- im Osten von der Kleingartenanlage „Zur kleinen Birke“ und der Gottlaßstraße,
- im Süden von der Stammerstraße bzw. der Georg-Schumann-Straße sowie
- im Westen vom Gewerbegebiet an der Druckereistraße.

Zum flurstücksgenaue 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 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

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 sowie der Zentrenstruktur beizutragen, hier insbesondere der für diesen Bebauungsplan relevanten, im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche:

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Rathaus Wahren/Am Viadukt (siehe Anhang 1 dieser Begründung),
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Stahmeln (siehe Anhang 2) und
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Lindenthaler Hauptstraße (siehe Anhang 3);
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 im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur folgende **ergänzende Ziele** gelten:

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Nordwest:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und gestärkt sowie weiter entwickelt werden.
- Für das D-Zentrum Rathaus Wahren/Am Viadukt:
 - Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll erhalten und gestärkt sowie weiter entwickelt werden.
 - Die beiden Teilstandorte Rathaus Wahren und Am Viadukt sollen besser miteinander verbunden werden.
 - Der Teilstandort um das Rathaus Wahren soll stabilisiert und gestärkt werden.
- Für das D-Zentrum Stahmeln:
 - Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll erhalten und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
 - Dazu sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und bei Bedarf ausgebaut werden.
- Für das D-Zentrum Lindenthaler Hauptstraße:
 - Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll erhalten und gestärkt sowie nachfrageorientiert weiter entwickelt werden.
 - Dazu wird eine Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes angestrebt.
 - Entsprechende Ergänzungen sollen in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen, insbesondere aber auch auf der vorhandenen Baupotenzialfläche erfolgen.

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

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit – für die genannten zentralen Versorgungsbereiche – zentrenrelevanten Hauptsortimenten, sollen sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht mehr ansiedeln oder ausweiten können, soweit sich aus nachfolgenden Zielen nichts anderes ergibt. Damit wird bezweckt, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf

die genannten zentralen Versorgungsbereiche, durch die deren Erhaltung und Entwicklung bzw. deren Stärkung in Frage gestellt sowie städtebauliche Fehlentwicklungen eingeleitet bzw. begünstigt würden, zu vermeiden und damit den übergeordneten Zielen dieses Bebauungsplanes 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.

b) Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten

Vorhandene Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen angemessen berücksichtigt werden, soweit dies im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich ist. Damit sollen im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unzumutbare Nachteile vermieden werden.

c) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Abweichend von Ziel a) soll der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Hauptsortimente zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel a) 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 Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden. Dies kommt insbesondere den Interessen der Grundstückseigentümer entgegen. Darüber hinaus soll damit den Interessen der Grundstückseigentümer sowie den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur angemessen Rechnung getragen werden.

d) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

Abweichend von Ziel a) soll es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des sogenannten „Leipziger Ladens“ in den Teilen des Plangebietes bleiben, in denen durch 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.

Es darüber hinaus bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll Entwicklungen, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würden, vorgebeugt werden.

Die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Ziele und Zwecke, die über die oben genannten Ziele und Zwecke hinaus gehen, sollen im Übrigen grundsätzlich weiter Bestand haben.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. III-1264/03) vom 19.02.2003
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2003 am 01.03.2003

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 06.10. – 05.11.2009
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2009 vom 26.09.2009

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 29.09.2009

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 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.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5.1 Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die nördlich bzw. nordwestlich der Wohngebieten von Wahren zwischen der Georg-Schumann-Straße und der neuen Bundesstraße B 6n (Neue Hallesche Straße, Travniker Straße) sowie der nördlich daran angrenzenden Bahntrasse gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete.

Wohnbevölkerung ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind insbesondere zu nennen:

- die südlichen Ausläufer der Wohngebiete des Ortsteiles Lindenthal, durch die Bundesstraße B 6 n (Neue Hallesche Straße, Travniker Straße) und das Bahngelände der Bahntrasse Leipzig – Halle weitgehend vom Plangebiet abgetrennt,
- die nordwestlichen Ausläufer der Wohngebiete des Ortsteiles Wahren, die an ihrer östlichen und südlichen Seite unmittelbar an das D-Zentrum Rathaus Wahren/Am Viadukt angrenzen sowie
- südlich der Georg-Schumann-Straße die westlichen Ausläufer der Wohngebiete des Ortsteiles Wahren, insbesondere geprägt durch Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten befinden sich im Plangebiet verstreut. Zu nennen sind insbesondere:

- ein SB-Markt mit einem mit Baugenehmigung vom 19.06.2007 genehmigten Bestand von 724 m² Verkaufsfläche und 55 Stellplätzen; tatsächliche Verkaufsfläche laut Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009: ca. 750 m² zzgl. ca. 20 m² für einen Bäckereiladen und ca. 30 m² für einen Fleischer,
- ein weiterer SB-Markt mit einem genehmigten Bestand von 700 m² Verkaufsfläche und 100 Stellplätzen,
- ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von ca. 150 m² (Quelle: GMA, Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009),
- ein Möbelmarkt mit einem mit Baugenehmigung vom 09.09.1997 genehmigten Bestand von ca. 700 m² Verkaufsfläche und 65 Stellplätzen; tatsächliche Verkaufsfläche lt. GMA-Einzelhandelsgutachten ca. 1.670 m²) sowie
- ein Tankstellen-Shop mit einem mit Baugenehmigung vom 17.09.1993 genehmigten Bestand von 99 m² Verkaufsfläche.

Flächen mit Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung oder Entwicklung zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können, sind im Plangebiet verstreut vorhanden. Auf den Grundstücken wären – teilweise nach Abriss und Neubau bzw. durch Umnutzung bestehender Gebäude – mehrere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils weit über 150 m² („Leipziger Laden“), jeweils bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich.

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 zentraler Versorgungsbereiche sowie 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 zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, sind somit grundsätzlich zu erwarten. Ein entsprechender Antrag für den Neubau eines Getränke- und Drogeriemarktes mit einer Fläche von ca. 750 m² und 44 PKW-Stellplätzen liegt bereits vor. Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

6. Planerische und rechtliche 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 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 16.10.2009 insbesondere mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt und, dass keine Konflikte und / oder Überschneidungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bestehen. Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 03.11.2009 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes insbesondere dargestellt: Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, geplantes Straßennetz – in Teilbereichen mit unbestimmter Trassenlage sowie Fläche mit ungeklärter Nutzung. Darstellungen, die die Erhaltung oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hätten oder erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht enthalten.

Für die Bereiche, für die im FNP Bauflächen bzw. Flächen für Verkehr dargestellt sind, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Im Hinblick auf den als „Fläche mit ungeklärter Nutzung“ dargestellten Bereich wird dieser Bebauungsplan als „**vorzeitiger Bebauungsplan**“ nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür liegen wie folgt vor:

- Dringende Gründe, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den fraglichen Bereich fordern, sind wie folgt gegeben:
 - Eine eigenständige Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den Bereich ist weder zweckmäßig noch sachgerecht. Insbesondere auch infolge der Eingemeindungen und der Nähe zur ehemaligen Stadtgrenze mit den dort fortgeltenden FNP der ehemals eigenständigen Gemeinden Lindenthal und Lützschena-Stahmeln sowie aufgrund der Größe des bisher unbeplanten Bereiches sind vielfältige Belange, teilweise bis weit über die Grenzen des Gebietes hinaus, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den fraglichen Bereich ist deshalb nur im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Fortschreibung des FNP materiell und formell sachgerecht durchführbar.
 - Die Fortschreibung des FNP für die gesamte Stadt ist allerdings nicht in dem Zeitraum leistbar, in dem Instrumente zur Sicherung der Bebauungsplanung gegenüber Vorhaben, durch die die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, angewendet werden können.

- Anträge auf Errichtung zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen auf Grundstücken im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurden aber bereits gestellt und eine Veränderungssperre wurde erlassen.
- Der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes wird der Bebauungsplan nicht entgegenstehen, da er die beabsichtigt Entwicklung bauplanungsrechtlich hinsichtlich der Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen verbindlich umsetzt und untersetzt (s.u.).

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP sind für die fragliche Fläche insbesondere folgende Darstellungen vorgesehen:

- Gewerbliche Baufläche für den nördlichen Teil und
- Gemischte Baufläche für den südlichen Teil.
(Mischgebiet nach §6 BauNVO möglich)

Es sind somit keine Nutzungen vorgesehen, die dafür sprechen würden, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen. Insbesondere sind keine Darstellungen vorhanden oder vorgesehen, die die Entwicklung eines Zentrenbereiches zum Ziel hätten bzw. in besonderem Maße fordern würden. Für die sich in der geplanten Gemischten Baufläche potentiell ansiedelnde Wohnbevölkerung besteht die Möglichkeit, den zentralen Versorgungsbereich Rathaus Wahren/Am Viadukt zu nutzen. Die Gemischte Baufläche hat auch nicht den Umfang, dass sie die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet als sachgerecht oder sogar erforderlich erscheinen lassen würden

Nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten zur Fortschreibung des FNP liegen, auch im Ergebnis der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, keine Hinweise dafür vor, dass entsprechende Darstellungen in den FNP aufzunehmen wären.

Da die vorgesehenen Darstellungen des FNP mit diesem Bebauungsplan dahingehend inhaltlich konkretisiert werden, dass zumindest die in der Festsetzung bestimmten zentrenrelevanten Nutzungen hier nicht zulässig sein sollen, ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Der Bebauungsplan wird somit der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen.

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:

- o *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 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

- o der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- o die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- o 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 im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die nach § 34 BauGB ggf. 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**:

- o *die in unmittelbarer Nähe, an der Georg-Schumann-Straße gelegene Versorgungslage um das Wahrener Rathaus, die sich bis zum Einzelhandelskomplex Am Viadukt als zweiten Schwerpunkt erstreckt.*

Sie besteht aus vorwiegend integrierten kleinteiligen Ladennutzungen und einen Supermarkt in der Ortsteilmitte von Wahren und schließt das neue Einkaufszentrum am Viadukt in Möckern mit ein.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:

- 34 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 5.220 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen und mehrere Restaurants, Bistros/Imbisse, Eis-Café, eine Tanzschule, ein Fitness-Center sowie ein Bürgerversammlungsbüro und das Schulverwaltungsamt.

- o *das in ca. 1.200 m Entfernung an der Halleschen Straße, Ecke Mühlenstraße gelegene Einkaufszentrum in der Ortslage von Stahmeln;*

Über einen offenen Innenhof ist das Einkaufszentrum an der Hauptstraßenachse in Stahmeln im ÖPNV erreichbar. Es ist gut in die umgebende Siedlungsstruktur integriert, die durch den historischen Ortskern, aber vor allem durch die Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:

- 5 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 1.285 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen sowie ein Restaurant, Bistro bzw. Imbiss und ein Hotel.

- o *den in ca. 1100 m Entfernung gelegenen und sich entlang der Lindenthaler Hauptstraße erstreckenden Versorgungsbereich um das Rathaus im Ortsteil Lindenthal;*

Das überwiegend kleinteilig strukturierte Zentrum erstreckt sich entlang der Hauptstraßenachse im Ortsteil. Hier befinden sich vorrangig Ladennutzungen in alten Wohngebäuden, einzelne Neubauten sowie ein Supermarkstandort im südlichen Teil des Zentrums.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:

- 13 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 1.050 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz- und des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen sowie ein Eiscafé, ein Bad und das Bürgeramt.

(Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Zentrenpässe 703 und 704 und 705).

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

- o *Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Rathaus Wahren/Am Viadukt (siehe Anhang 1 der Begründung),*
- o *Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Stahmeln (siehe Anhang 2) und*
- o *Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Lindenthaler Hauptstraße (siehe Anhang 3).*

Die räumlichen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- o das D-Zentrum Rathaus Wahren/Am Viadukt; es reicht mit seiner Verkaufsflächengröße und Lage im Osten über den Ortsteil Wahren mit ca. 6.000 Einwohnern hinaus und umfasst auch den westlichen Siedlungsteil von Möckern.
- o das D-Zentrum Stahmeln auf den (statistischen) Ortsteil Lützschena-Stahmeln mit ca. 4.100 Einwohnern und
- o das D-Zentrum Lindenthaler Hauptstraße auf den (statistischen) Ortsteil Lindental (einschl. Breitenfeld) mit ca. 5.900 Einwohnern.

(Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008)

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2013 wird zukünftig sowohl für Lützschena-Stahmeln als auch für Lindenthal eine positive Einwohnerentwicklung eingeschätzt, für Möckern und Wahren wird sie allerdings als leicht negativ beurteilt.

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

- o Im D-Zentrum ist der Einzelhandel angemessen dimensioniert und geprägt durch ein breites und vielfältiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und

weitere Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs) als auch durch die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (Waren des mittelfristigen und zum Teil auch des langfristigen Bedarfs). Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen.

- o *Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen.*

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.

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):

- o *Für das D-Zentrum Rathaus Wahren/Am Viadukt stellt neben der Stabilisierung der Versorgungslage um das Wahrener Rathaus vor allem auch die Verbindung des bipolaren Zentrums das vorrangige Ziel dar. Die Verbindung des zweigeteilten Zentrums kann über die noch durch Leerstand und Sanierungsbedarf geprägte Bebauung auf der Südseite der Georg-Schumann-Straße angestrebt werden. Diese Lage bietet Potenziale für eine Ansiedlung zentrumsergänzender Funktionen zum Nutzen beider Schwerpunkte.*
- o *Um den erreichten Entwicklungsstand des D-Zentrums Stahmeln zu sichern, soll das Zentrum bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Hierbei werden im Einkaufszentrum noch Optimierungspotenziale gesehen.*
- o *Die bereits vorhandene Zentrenausstattung mit einem Supermarkt und straßenbegleitenden Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz des D-Zentrums Lindenthaler Hauptstraße bietet eine gute Grundlage für die weitere nachfrageorientierte Entwicklung, für die auch ein Flächenpotenzial an der Lindenthaler Hauptstraße vorhanden ist.*

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,

- o *trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei und*
- o *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:

- o *D-Zentrum Rathaus Wahren/Am Viadukt*

Für den Bereich des Einkaufszentrums besteht die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 177 „Handels- und Dienstleistungszentrum "Am Viadukt"“, in Kraft getreten am 15.07.2006.

Die übrigen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bebauungspläne bestehen nicht („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 (§ 4 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

o *D-Zentrum Stahmeln*

Für den Bereich an der Mühlenstraße, Hallesche Straße besteht die Satzung über den Bebauungsplan Nr. E-78 „Ortszentrum Stahmeln“, in Kraft getreten am 15.02.1994. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum „Ortszentrum Stahmeln“ errichtet.

o *D-Zentrums Lindenthaler Hauptstraße*

Die Grundstücke im D-Zentrum Lindenthaler Hauptstraße befinden sich sämtlich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO), so dass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebiets dienende Läden allgemein zulässig sind.

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 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:

- o *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 die Teile des Plangebietes, in denen dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind – namentlich dem östlich Linkelstraße, südlich Am Pfarrfelde gelegenen Teil des Plangebietes sowie im unmittelbaren Kreuzungsbereich Georg-Schumann-Straße / Pittlerstraße –, ist die Beibehaltung der Zulässigkeit „Leipziger Läden“ grundsätzliches Ziel der Stadt (vgl. Kap.3 Ziele und Zweck der Planung).
- Für den übrigen Teil des Plangebietes 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 Hauptsortimente (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:

- Positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches sind durch die Ansiedlung „Leipziger Läden“ in diesen Teilen des Plangebietes nicht zu erwarten, insbesondere da das Plangebiet sich in Randlage des Siedlungsbereiches befindet. Die im zentralen Versorgungsbereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gewährleisten die Nahversorgung im relevanten Siedlungsbereich (auch für die Wohnbevölkerung im Plangebiet selbst) bereits in ausreichendem Maße. Vor dem Hintergrund, dass im D-Zentrum Wahren/Am Viadukt bereits eine hohe Ausstattung mit zentrenrelevantem Einzelhandel vorliegt, ist auch nicht davon auszugehen, dass durch weitere Ansiedlungen von „Leipziger Läden“ im Plangebiet eine erhöhte Kaufkraftbindung im Ortsteil erreicht werden kann.
- 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 zentrenrelevante Einzelhandelsagglomeration entstehen. Dies würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen, die zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere im Zentrumsbereich um das Wahrener Rathaus (Geschäftsaufgaben) gehen würde. Auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in diesem Zentrumsteil würde verhindert oder zumindest erschwert werden. Die Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Leerständen, teilweise „Verödung“). Damit würde das im STEP Zentren begründete Ziel der Stärkung und Entwicklung des genannten zentralen Versorgungsbereiches konterkariert werden.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem STEP W+S (RB III-432/00 v. 18.10.2000) über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Ziel des STEP ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen, aber auch das extensive Wachstum durch neue Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Die Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung in Leipzig wurde aktuell im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 (SEKo) überprüft und weiterentwickelt. Ziel ist, Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen sowie insgesamt eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern.

Im Plangebiet ist die Wohnfunktion von sehr untergeordneter Bedeutung. Lediglich im südlichen Teil der Pittlerstraße und im Block Gottlaßstraße/Stammerstraße/Linkelstraße/Am Pfarrfelde befinden sich Wohngebäude. Im Fachkonzept Wohnen des SEKo werden die drei Baublöcke als konsolidiert eingestuft. Der Sanierungsstand der Wohngebäude ist hoch, der Leerstand gering. Eine Förderung zur Veränderungen der Wohnbebauung im Gebiet erfolgt nachrangig.

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes unterstützen mittelbar die Belange des STEP als integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Entwicklungen vorgesehen, die für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet und damit gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes sprechen würden.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Er stellt somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Große Teile des Plangebietes gehören zu den STEP-Gebieten Nr. 30 "Pittlerstraße" und „Linkelstraße“. Das Gebiet „Pittlerstraße“ ist ein traditioneller Maschinenbaustandort, der außerdem durch Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen genutzt wird und eine hohe Bebauungsdichte aufweist. Dagegen ist das Areal „Linkelstraße“ ein ehemaliges Kasernenareal, das in größeren Teilen noch ungenutzt ist, aber in jüngerer Zeit verstärkt als Erweiterungsfläche für ansässige Unternehmen dient.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender - vor allem industriell nutzbarer - Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Die Gewerbegebiete erfüllen zu größeren Teilen diese Anforderungen durch:

- eine gute Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr, die sich mit Realisierung der Mittleren Ringes-Nord weiter verbessern wird,
- die gute ÖPNV-Versorgung,
- verfügbare Flächen/Hallen,
- die Nähe zum Flughafen, GVZ und KV-Terminal,
- die z.T. imageprägende gründerzeitliche Architektur.

Diese Standorteigenschaften ergeben für die Gebiete laut STEP "Gewerbliche Bauflächen" eine besondere Eignung für gering emittierende Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen, wie industrienahe Dienstleistungen und Handwerksbetriebe.

Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet „Pittlerstraße“ im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie "Revitalisierung" eingestuft, das Gebiet „Linkelstraße“ in die Kategorie „Prüfung auf Eignung als gewerbliche Baufläche“ eingestuft. Sie enthalten diejenigen Gebiete, deren gewerbliche Nutzung im Sinne des STEP dauerhaft gesichert werden soll bzw. die auf Grund ihrer Eigenschaften den Gewerbeflächenbestand in Leipzig sinnvoll ergänzen können.

In diesem Zusammenhang muss vermieden werden, dass sich strukturell problematische Nutzungen ansiedeln, die in Gewerbegebieten Bodenpreiserhöhungen verursachen und das Standortgepräge so verändern, dass sich die Standorteigenschaften für die angestrebten Wirtschaftsgruppen verschlechtern.

Somit entsprechen die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

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 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.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 06.10. bis zum 05.11.2009 durchgeführt.

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

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) mit Schreiben vom 29.09.2009. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Von fünf der sechs beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein. Darin 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. 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, die die Planung ausdrücklich befürwortet. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der 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 dieses Bebauungsplanes verläuft:

- im Norden* *ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 195/10 der Gemarkung Stahmeln (Ausgangspunkt) in östlicher Richtung entlang der Neuen Hallischen Straße auf der südlichen Grenzen des Flurstückes 195/9 und weiter in der Gemarkung Wahren auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 194/44, 194/45, 194/27 und 194/30 bis zu dessen südöstlichem Eckpunkt, weiter auf einer gedachten gradlinigen Verbindung das Flurstück 195 (Pittlerstraße) querend zum westlichen Eckpunkt des Flurstückes 197m und weiter auf der östlichen Grenze des Flurstückes 195 bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt, von dort weiter auf einer gedachten gradlinigen Verbindung die Flurstücke, 179/16, 179/15 und 179/20 (Bahngelände) querend bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 977 (Linkelstraße), weiter entlang der Bahntrasse auf der südlichen Grenze des Flurstückes 170/20 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 312,*
- im Osten* *auf dieser gedachten gradlinigen Verlängerung die Flurstücke 159c, 987/2, 311/1 und 981 querend und weiter auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 312 und 312/4, auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 312/4, 312/3, 312/2 und 312/1 bis zu dessen südwestlichem Eckpunkt und von dort weiter auf einer gedachten gradlinigen Verbindung das Flurstück 980/1 (Gottlaßstraße) querend zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 159/2,*
- im Süden* *entlang der Stammerstraße in westlicher Richtung auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 978 und 211/1 sowie auf der gedachten gradlinigen Verbindung zwischen diesen Flurstücken das Flurstücke 977 (Linkelstraße) querend, auf der östlichen, der nördlichen und der westlichen Grenze des Flurstückes 206/2 (KGV „Wahren 1901“), auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 201 und 200a (KGV „Auenblick“ auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 200a, 200b und 200, weiter entlang der Georg-Schumann-Straße auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 990/2 und 990/1 und*

im Westen auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 195/4, 195/5, 195/6, 195/7 und weiter 195/6 der Gemarkung Stahmeln und auf der südlichen und der westlichen Grenze des Flurstücke 195/10 der Gemarkung Stahmeln bis zum Ausgangspunkt.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 09.07.2009. Diese ist hinsichtlich der in der Festsetzung genannten Flurstücke mit folgender Ausnahme identisch mit dem Stand vom 18.03.2010:

Das Flurstück 195/6 der Gemarkung Stahmeln wurde geteilt. Die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt deshalb jetzt bei unverändertem Verlauf auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 195/4, 195/5, **195/13** (früher: 195/6), 196/7 und **195/12** (früher 195/6). Die mit dem Entwurf des Bebauungsplanes ausgelegte Festsetzung wurde dennoch unverändert belassen, da die Teilung der ansonsten außerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke den Regelungsgehalt und die eindeutige Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes nicht berührt.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend auch weitere Flurstücke aufgenommen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Flurstücke, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen war. In geringem Umfang wurden auch andere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse des zweckmäßigen Zuschnittes eines zusammenhängenden Plangebietes sinnvoll ist.

10. Unzulässigkeit zentrenrelevanter Hauptsortimente

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)*
- *Weißer Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*

- *Unterhaltung- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte*
- *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. Damit soll die übergeordnete Zielsetzung dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden.

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

Die Zielsetzung besteht ausdrücklich

- für die Teile des Plangebietes, auf denen keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, um dort die Ansiedlung derartiger Nutzungen grundsätzlich verhindern zu können, sowie
- unabhängig davon auch für solche Teile des Plangebietes, auf denen zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bereits vorhanden sind, um diese auf den „passiven Bestandschutz“ zu verweisen.

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele beizutragen.

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Zieltes 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 erfolgen auch die Festsetzungen zur Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ bzw. des „Leipziger Ladens“ (Kap. 11 bzw. 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 kann 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 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; vgl. Kap. 2.) Ansiedlung weiterer und der Verfestigung und Ausweitung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie 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 sie 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 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 Versorgungsbereiche 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. Denn:

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit anzusiedeln (siehe Kap. 2). Die Verwirklichung dieser Absichten würde, insbesondere auch im Zusammenwirken mit den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen, 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 durch die entstehende Einzelhandelsagglomeration mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereichen kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe 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 sind insbesondere das D-Zentrum Rathaus Wahren/Am Viadukt, das D-Zentrum Stahmeln und das D-Zentrum Lindenthaler Hauptstraße, auf die nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären, für welche aber die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion bzw. auch die Weiterentwicklung stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 3). Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten D-Zentren überschneiden – wie es ja bereits jetzt hinsichtlich der bestehenden SB-Märkte der Fall ist. Folge wären weitere Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der D-Zentren, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die Ziele der Stadt für die D-Zentren könnten nicht erreicht werden.
Die für das D-Zentrum Rathaus Wahren/Am Viadukt angestrebte bessere Verbindung der beiden Teilstandorte und die Stabilisierung und Stärkung des Teilstandortes um das Rathaus

Wahren wären nicht zu erreichen. Mit der dazu dort erforderlichen Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen wäre aufgrund der Umsatzumverteilungen kaum zu rechnen. Gleichzeitig wäre das weitere Fortbestehen derzeit vorhandener Nutzungen bzw. der Ersatz derzeit bestehender Betriebe durch entsprechende Nachfolgebetriebe in Frage gestellt. Für das D-Zentrum Stahmeln wären die angestrebte Sicherung des erreichten Ausstattungsstandes und einer dauerhaften Stabilität sowie die weitere Verfestigung der vorhandenen Qualitäten und Potenziale nicht erreichbar. Der gewollte Ausbau bei Bedarf wäre obsolet. Die gewollte nachfrageorientierte Weiterentwicklung des D-Zentrums Lindenthaler Hauptstraße wäre nicht zu erwarten. Mit den angestrebten Ergänzungen wäre in den kleinteiligen Potenzialen wenn überhaupt, dann nur in stark eingeschränktem Umfang zu rechnen. Auf der vorhandenen Baupotenzialfläche wären die dort gewollten Ergänzungen wohl nicht mehr zu erwarten.

Aus den oben genannten Gründen ist es jetzt erforderlich, dem Ansiedlungsvorhaben mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.

- 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.
- Auch hinsichtlich der im Plangebiet bereits vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist die Erforderlichkeit der Festsetzung gegeben. Für die bestehenden SB-Märkte ist davon auszugehen, dass jeder schon für sich allein negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich zieht – wobei sie sich je nach Lage in unterschiedlichem Grade auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche auswirken. Die Baugenehmigungen für diese Einzelhandelsnutzungen konnten aufgrund der zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigungen gegebenen Gesetzeslage nicht mit hinreichender Rechtssicherheit versagt werden. Deshalb ist es jetzt erforderlich, die mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB gegebenen Möglichkeiten zu nutzen und den SB-Markt im Plangebiet auf den passiven Bestandschutz zu beschränken.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der weiteren Ansiedlung bzw. der Verfestigung oder sogar Ausweitung 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“ sowie zum „Leipziger Laden“ getroffen (siehe Kap. 11 und 12).

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

- Es besteht kein Erfordernis, den vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen einen „**erweiterten Bestandschutz**“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz 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: Die Eigentümer bzw. Betreiber der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe haben sich im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Umsetzung von Erweiterungs-, Änderungs- und/oder Erneuerungsabsichten nimmt. Anregung dahingehend, dass ein „erweiterter Bestandschutz“ oder sonstige Ausnahmen festgesetzt werden sollen, wurden weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Die Eigentümer bzw. Betreiber haben somit nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen sehen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer bzw. Betreiber selbst entsprechende – über den genehmigten Bestand hinausgehende – Maßnahmen auf absehbare Zeit nicht für erforderlich halten und die Beschränkung auf den „passiven Bestandschutz“ hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels deshalb als zumutbar ansehen. Dennoch geht die Stadt Leipzig davon aus, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen mit Bedeutung für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen früher oder später angestrebt werden, da sich zukünftig wandelnde Anforderungen an die baulichen Anlagen grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Derzeit lässt sich aber nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen 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 sowie die im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Fest steht derzeit nur, dass die jetzige Nutzung im Widerspruch zu den genannten Zielen steht. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es somit nicht möglich, dem durch entsprechende Festsetzungen (z.B. eines „erweiterten Bestandschutzes“ oder bestimmter Ausnahmen) in diesem Bebauungsplan auf sachgerechte Art und Weise Raum zu geben.

Auch Anregungen dahingehend, dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden weder im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass einzelne kleine Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Gegenstand haben (z.B. Kioske) möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können.

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 Entwick-

lungskonzept 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 weiterer, aber auch die Verfestigung bestehender 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 mit 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: Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet – auch, wenn es sich um eine insgesamt neue Einzelhandelsagglomeration aus mehreren „Leipziger Läden“ handeln würde, würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den hier relevanten D-Zentren gehen. Folge wären städtebaulich negativen 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 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 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 Rechtssprechung 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 weiterer 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 erwartenden Ausweitung bzw. Neuan siedlung 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 – 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,
- 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.

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** ist eindeutig gegeben. Äußerungen hinsichtlich eines solches Interesses sind im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf zwar nicht eingegangen. Seitens der Stadt wird aber dennoch von einem solchen Interesse der Eigentümern ausgegangen. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des „Werksverkaufes“ und 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 Grundstücks-

eigentümern 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 Versorgungsbe- reiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Nie- dersächsisches 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 o- der Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sor- timenten 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. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (ein- schließlich der mit dem zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen gelegten Grundstücke) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine an- gemessene 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 Pla- nungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

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

- Im Allgemeinen könne gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbar- keit 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 könn- ten.
- Aber: Wie eine Auswertung der Kaufpreissammlung zeige, seien die Grundstücke, die zur Er- richtung von SB-Märkten erworben wurden, im Durchschnitt zum Bodenrichtwertniveau ge- handelt 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 handele, könne nur im Einzelfall eingeschätzt werden. Eine pauschale Aussage sei nach Ansicht der kommunalen Bewertungsstelle nicht möglich.

[Quelle: Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Boden- ordnung und Wertermittlung mit Datum vom 16.05.2009]

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 Grund- stückes und von den zum Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen allgemeinen Marktverhältnissen.

Eine nähere Betrachtung dazu ist vorliegend allerdings nicht erforderlich. Selbst, wenn die Auf- stellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke führen soll- te, so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, den der Bebauungsplan steht einer an- gemessenen anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grund- sätzlich 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 zugemessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)** – der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen – ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier die Interessen grundsätzlich aller Eigentümer der Gebäude, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind oder die insgesamt oder in Teilen für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe errichtet wurden, sowie aller Betreiber dieser Einzelhandelsbetriebe (zur möglichen Betroffenheit auch als Grundstückseigentümer siehe oben zum Belang d). Es wird – obwohl sich weder Eigentümer noch Betreiber im Aufstellungsverfahren 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 interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässige zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden, ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehenden 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 Nutzungen (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** (der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) sind innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens ebenso weiterhin uneingeschränkt möglich, wie auch Betreiberwechsel, 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.
 - Für die Eigentümer der Gebäude 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 erneut aufgenommen werden dürfen. Den Eigentümern der Gebäude bleibt aber 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.

- Auch für den Betreiber des betroffenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes 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. Der Betreiber steht nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so er den Betrieb weiter führen will. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nur noch gefunden werden kann, soweit dies im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich ist. Soweit bauliche Anlagen mit Bestandsschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nicht verfügbar sind, ist für den suchenden Einzelhandelsbetrieb kein neuer Betriebsstandort im Plangebiet mehr möglich. Der jeweilige Betreiber steht dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Eigentümer der bisher genutzten baulicher Anlage einen Mietvertrag 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. 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 nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind grundsätzlich nicht mehr zulässig.
 - Den Eigentümern der Gebäude ist dies aber zumutbar. Denn:
 - 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 zentrenrelevanten 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, mit denen die getätigten Investitionen (z.B. in bauliche Anlagen oder Einrichtungen) auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet 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.

- Den Betreibern der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe ist dies ebenso zumutbar. 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 innerhalb der derzeit genutzten Gebäude.

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 Eigentümer des Gebäudes 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: Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen haben sich die Eigentümer der Gebäude bzw. die Betreiber der Nutzungen im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert, dass in absehbarer Zeit über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen erforderlich werden. Entsprechende Anhaltspunkte, auf deren Grundlage mit über den genehmigten Bestand hinausgehenden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen zu rechnen wäre, liegen somit nicht vor. Deshalb lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art, in welchem Umfang und in welcher zeitlichen Perspektive zukünftige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen konkret erforderlich werden könnten. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es somit nicht möglich, entsprechende Eigentümer- bzw. Betreiberinteressen sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Im Ergebnis wird dem Belang e) somit – trotz der vor allem im Falle des Unterganges der Nutzung zu erwartenden gravierenden Auswirkungen auf die Betreiber der Nutzungen – kein besonderes Gewicht zugemessen.

Die Betroffenheit des **Belanges f)** – der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln – ist eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Dementsprechend wird diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen, 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.

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 hier betroffenen tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche 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, 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.
- 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 ohne weiteres ausgeschlossen werden. Deren Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich.

Festzustellen ist aber:

- 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. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

11.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 2 Absatz 2 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 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 c) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes 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.

Zur **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen im Kap. 10 entsprechend.

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 im Plangebiet vorhandenen oder 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 Festsetzung 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 Versorgungsbereich und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufes 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) Im zwischen Linkelstraße, Am Pfarrfelde, Gottlaßstraße und Stammerstraße gelegenen Teil des Plangebietes sowie auf den Flurstücken 194/14 und 197/9 der Gemarkung Wahren gilt Absatz 1 nicht für Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150 m², die

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führen oder

b) zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen

(„Leipziger Laden“).

12.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, insbesondere zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles d) beizutragen. Dazu soll die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten für die in der Festsetzung genannten Teile des Plan Gebietes in nach Art und Umfang beschränktem Umfang geöffnet werden. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll dort erhalten bleiben, da dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dagegen sind städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur nicht zu erwarten.

Die positiven Effekte sind in dem Geviert zwischen Linkelstraße, Am Pfarrfelde, Gottlaßstraße und Stammerstraße insbesondere aufgrund der dort vorhandenen und der unmittelbar daran angrenzenden Wohnbebauung sowie der guten gegenseitigen Erreichbarkeit zu erwarten.

Bei den Flurstücke 194/14 und 197/9 (Georg-Schumann-Straße 392 und 390, Eckgrundstücke westlich und östliche der Pittlerstraße) ist dafür insbesondere die Lage zwischen der Wohnbebauung Pittlerstraße 12 bis 16 bzw. 15 bis 22 und der südlich der Georg-Schumann-Straße gelegenen Wohnbebauung sowie die aufgrund des ampelgeregelten Fußgängerüberweges im Kreuzungsbereich Georg-Schumann-Straße / Pittlerstraße gegebene gute und sichere Erreichbarkeit von Bedeutung.

In beiden Fällen sind somit gute Voraussetzungen zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich gegeben.

Gleichzeitig ist aber davon auszugehen, dass durch „Leipziger Läden“ an beiden Standorten grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind – auch wenn es sicherlich aus Sicht der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche vorteilhafter wäre, wenn die in den „Leipziger Läden“ verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Auf den genannten Flächen ist die Ansiedlung solcher Läden nur in wenigen Einzelfällen möglich – das Geviert Linkelstraße, Am Pfarrfelde, Gottlaßstraße und Stammerstraße ist größtenteils bereits mit denkmalgeschützter, sanierter Wohnbebauung bebaut; auf dem Flurstück 194/14 ist bereits eine Tankstelle mit Tankstellen-Shop vorhanden; auf dem

Flurstück 197/9 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude mit leerstehendem Ladengeschäft. Hinzu kommt die nur geringe Größe und die Ausrichtung der „Leipziger Läden“ (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Laden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich).

Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel a) soll deshalb insbesondere gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden in den genannten Teilen des Plangebietes nicht unangemessen eingeschränkt wird. Damit soll auch den Interessen der Grundstückseigentümer sowie der Ladenbetreiber – und damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur – angemessen im Sinne eines Interessenausgleichs Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der auf den Flurstücken 194/14 und 197/9 vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen – bzw. zumindest vorhandenen Räumlichkeiten für solche Nutzungen; Bestandschutz dafür dürfte auf dem Flurstück 197/9 trotz des Leerstandes wohl noch bestehen – kommt hinzu, dass auch zur Umsetzung des Zieles b), der angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten beigetragen werden soll.

In den anderen Teilen des Plangebietes soll dagegen die grundsätzliche Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ nicht bestehen bleiben. Da die im Ziel d) genannten Voraussetzungen dort nicht gegeben sind, würde die grundsätzliche Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ in diesen Teilen des Plangebietes im Widerspruch zu den genannten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt stehen. Damit, die Festsetzung zum „Leipziger Laden“ nicht auch auf diese Flächen zu erstrecken, wird bezweckt, Entwicklungen, die nachteilige Auswirkungen auf die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur haben würden, zu vermeiden.

Im Einzelnen:

- Im Umfeld des Gevierts zwischen Linkelstraße, Am Pfarrfelde, Gottlaßstraße und Stammerstraße könnten auf den Flächen unmittelbar nördlich der Stammerstraße und unmittelbar westlich der Linkelstraße angesiedelte „Leipziger Läden“ zwar möglicherweise ähnliche positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des angrenzenden Siedlungsbereiches aufweisen, wie dies im Geviert zwischen Linkelstraße, Am Pfarrfelde, Gottlaßstraße und Stammerstraße der Fall wäre. Gegen die Beibehaltung der grundsätzlichen Zulässigkeit der „Leipziger Läden“ spricht dort aber – neben der zunehmenden Distanz und der fehlenden Integration in die Wohnnutzung – die Größe der potentiell zur Verfügung stehenden Flächen, auf denen eine insgesamt neue zentrenrelevante Einzelhandelsagglomeration entstehen könnte. Eine solche würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den Zentrumsbereichen auslösen und damit erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen.
- Für die Fläche nördlich der Straße Am Pfarrfelde gelten die obigen Ausführungen entsprechend. Hier kommt erschwerend die größere Distanz zu der südlich der Stammerstraße gelegenen Wohnbebauung hinzu und andererseits auch die trotz Unterführung durch die Bahntrasse gegebene Trennung von den nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen.
- Im Umfeld der Flurstücke 194/14 und 197/9 kann für die an die Nordseite der Georg-Schumann-Straße angrenzenden, westlich und östlich der Flößenstraße gelegenen Flächen zwar angenommen werden, dass dort angesiedelte „Leipziger Läden“ in gewissem Maße ähnliche positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der angrenzenden Siedlungsbereiche aufweisen würden, wie dies bei den Flurstücke 194/14 und 197/9 der Fall ist. Aufgrund der Verkehrsbelegung der Georg-Schumann-Straße (mit Straßenbahntrasse) und der fehlen-

den Integration in die Wohnnutzung sind solche Effekte mit zunehmender Entfernung zur Kreuzung Georg-Schumann-Straße / Pittlerstraße bzw. mit zunehmender Entfernung zur Georg-Schumann-Straße jedoch in entsprechend abnehmendem Maße zu erwarten. Gegen die Beibehaltung der grundsätzlichen Zulässigkeit der „Leipziger Läden“ spricht dort aber vor allem auch die Größe der potentiell zur Verfügung stehenden Flächen, auf denen aufgrund des bereits bestehenden SB-Marktes – ggf. auch in Verbindung mit dem Möbelmarkt – eine insgesamt neue zentrenrelevante Einzelhandelsagglomeration entstehen könnte bzw. mit Sicherheit wohl entstehen würde. Diese würde mit Sicherheit erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen bzw. die aufgrund des SB-Marktes bereits bestehenden Auswirkungen weiter verstärken.

- Für die zwischen den Wohngrundstücke Pittlerstraße 16 bzw. 22 sowie der Stammerstraße und ihrer westlichen Verlängerung gelegenen Flächen gilt, dass nennenswerte positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der angrenzenden Siedlungsbereiche trotz der Nähe zu den oben genannten Wohngrundstücken nicht zu erwarten wären. Begründet ist dies in dem nur untergeordneten Gewicht der Wohnnutzung Pittlerstraße 12 bis 16 und 15 bis 22 sowie in der Distanz zu den südlich der Georg-Schumann-Straße gelegenen Siedlungsbereichen. Hinzu tritt die Gefahr der Entstehung einer neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsagglomeration in Verbindung mit dem Möbelmarkt und dem Lebensmittelgeschäft Pittlerstraße 26, die mit Sicherheit negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würde.
- Auf den Grundstücken Pittlerstraße 12 bis 16 und 15 bis 22 kommt die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ allein schon deshalb auf absehbare Zeit nicht in Frage, weil in der dort vorhandenen denkmalgeschützten und durchweg sanierten Wohnbebauung keine Ladenräume vorhanden sind.
- Für die bislang nicht angesprochenen Flächen des Plangebietes gilt: Positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches wären durch die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ in diesen Teilen des Plangebietes nicht zu erwarten, insbesondere da sie sich in zu großem Abstand zu den Wohnsiedlungsbereiche befindet. Statt dessen wären allerdings erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu befürchten. Aufgrund der Vielzahl und der Größe der potentiell für eine Umnutzung zur Disposition stehenden Grundstücke und Gebäude sowie ihrer Erstreckung entlang der angrenzenden Straßen wäre die Ansiedlung einer Vielzahl von „Leipziger Läden“ möglicherweise auch in mehreren insgesamt neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsagglomerationen nicht auszuschließen. Diese würde mit großer Sicherheit erhebliche Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den Zentrumsbereichen auslösen und damit erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen.
- Hinsichtlich des Lebensmittelgeschäftes Pittlerstraße 26 gilt, dass auch dieses aufgrund der Lage abseits der Wohnsiedlungsbereiche keine positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiche mit sich bringt. Das Ziel b) zur angemessenen Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird hier deshalb nicht verfolgt. Entsprechendes gilt für den vorhandenen Bäcker und den Fleischer, soweit diese angesichts des Zusammenhanges mit dem SB-Markt überhaupt als „Leipziger Läden“ gelten.

Zur **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen des Kap. 10 auch hier entsprechend. Auch handelt es sich beim „Leipziger Laden“ (siehe Kap. 6.2.1) um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

Die **Eignung der Festsetzung** ist ebenfalls gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten für die in der Festsetzung genannten Teile des Plangebietes geöffnet und dort die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um, ohne dass dadurch ein gravierender Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes erzeugt würde.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen in Kap. 11. 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 des „Leipziger Ladens“ für die genannten Teile des Plangebietes erforderlich. Denn: „Leipziger Läden“ stehen in diesen Teilen des Plangebietes und in dem dort möglichen Umfang nicht in Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Sie sind dort 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 der jeweils im Umfeld befindlichen Siedlungsbereiche zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ in den genannten Teilen des Plangebietes aufzuheben.

Auch die Erforderlichkeit der Beschränkung dieser Festsetzung auf die genannten Teile des Plangebietes ist gegeben. Wie oben bereits näher beschrieben und begründet, sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche durch die Ansiedlung „Leipziger Läden“ in den anderen, nicht genannten Teilen des Plangebietes nicht oder nur in eingeschränktem Umfang zu erwarten. Dagegen wären aber erhebliche negative Auswirkungen auf die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu erwarten, wenn man es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit „Leipziger Läden“ im gesamten Plangebiet beließe. Dem wird mit der vorliegenden Festsetzung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Festsetzung entgegen gewirkt.

Die **Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange** führt zu folgendem Ergebnis:

Für die in der Festsetzung genannten Teile des Plangebietes sind die von der Festsetzung positiv berührten, **für die Festsetzung sprechenden Belange** insbesondere die Belange

- der Eigentümer der von der Festsetzung positiv betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d)),
- der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen „Leipziger Läden“ mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung (Belang e)) sowie
- der „Leipziger Läden“ (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an den möglichen Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln (Belang f)).

Als dem **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind 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.

Für die nicht in der Festsetzung genannten Teile des Plangebietes stellt sich die Situation genau andersherum dar. Hier werden die Belange der Eigentümer bzw. der Ladenbetreiber durch die sich aus der vorliegenden Festsetzung in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Festsetzung ergebende Unzulässigkeit des „Leipziger Ladens“ negativ berührt. Dagegen werden die Belange a) bis c) positiv berührt, da die ansonsten nicht auszuschließende Entstehung einer insgesamt neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet und die daraus zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Hier wird die **abschließende Abwägungsentscheidung** im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung in ihren unterschiedlichen Auswirkungen berührten Belange dahingehend getroffen, dass den jeweils positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben wird.

Soweit die **Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“** festgesetzt wird, ist den davon positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die grundsätzlich entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. 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 Sortimentspektrums sowie aufgrund der hier nur sehr begrenzten Möglichkeiten für die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ sind aber keine Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen 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.

Hinsichtlich der **Unzulässigkeit des „Leipziger Ladens“** für die übrigen Teile des Plangebietes ist ebenfalls den davon positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Denn:

- 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 für diesen Bebauungsplan relevanten, tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Der Ausschluss der „Leipziger Läden“ in den betreffenden Teilen des Plangebietes ist für die Belange a) bis c) von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre

– angesichts der zu erwartenden Auswirkungen – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegen stehenden Belange der Fall wäre.

- Bei den entgegen stehenden Belangen der Eigentümer bzw. der Ladenbetreiber handelt es sich 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 nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen. Eine Beibehaltung der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ stünde zwar sicherlich im Interesse der Grundstückseigentümer bzw. der Ladenbetreiber und die Läden könnten möglicherweise auch wirtschaftlich betrieben werden. Dennoch ist die Beschränkung den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar, weil diesen die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind.

Das private Interesse an der Beibehaltung der Zulässigkeit „Leipziger Läden“ muss deshalb hier hinter das überwiegende öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zurück gestellt werden.

Die obigen Darlegungen (siehe Kap. 10) hinsichtlich **Entschädigungsansprüchen** aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke gelten hier entsprechend.

13. Planfestgestellte bzw. gewidmete Flächen

Im § 2 Absatz 4 des Bebauungsplanes ist festgesetzt:

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für die Flurstücke 179/16, 179/15, 170/20, 207 und 159c der Gemarkung Wahren (gewidmete Bahnflächen) sowie für planfestgestellte bzw. gewidmete Straßenflächen.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf planfestgestellte bzw. gewidmete Bahn- oder Straßenflächen. Dies ist im Interesse eines zweckmäßig zugeschnittenen, zusammenhängenden Plangebietes erforderlich. Bei den Bahnflächen handelt es sich um die in der Festsetzung genannten Flurstücke. Bei den Straßenflächen sind die Flächen der zwar schon planfestgestellten, aber derzeit noch nicht parzellierten neuen B 6 (geplante Travniker Straße) sowie die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen zu nennen. Auf diese Flächen sollen sich die Absätze 1 bis 3 der Festsetzung ausdrücklich nicht beziehen, da hier ein Planungserfordernis im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes nicht besteht.

14. Hinweis auf „einfachen B-Plan“

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde 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.*

Begründung:

Die Ergänzung des Hinweises erfolgte im Interesse der eindeutigen Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes im Rahmen seiner Umsetzung. Mit dem Hinweis soll eindeutig klargestellt wer-

den, 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.

* * * * *

Leipzig, den

K u n z
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhänge:

Anhang 1: D-Zentrum „Wahren/Am Viadukt“

Anhang 2: D-Zentrum „Stahmeln“

Anhang 3: D-Zentrum „Lindenthaler Hauptstraße“

Anhang 4: Ausschnitt Zentrenplan, Versorgungsraum Nordwest
(alle aus: STEP Zentren, Anlage 1 bzw. 2)