Stadt Leipzig

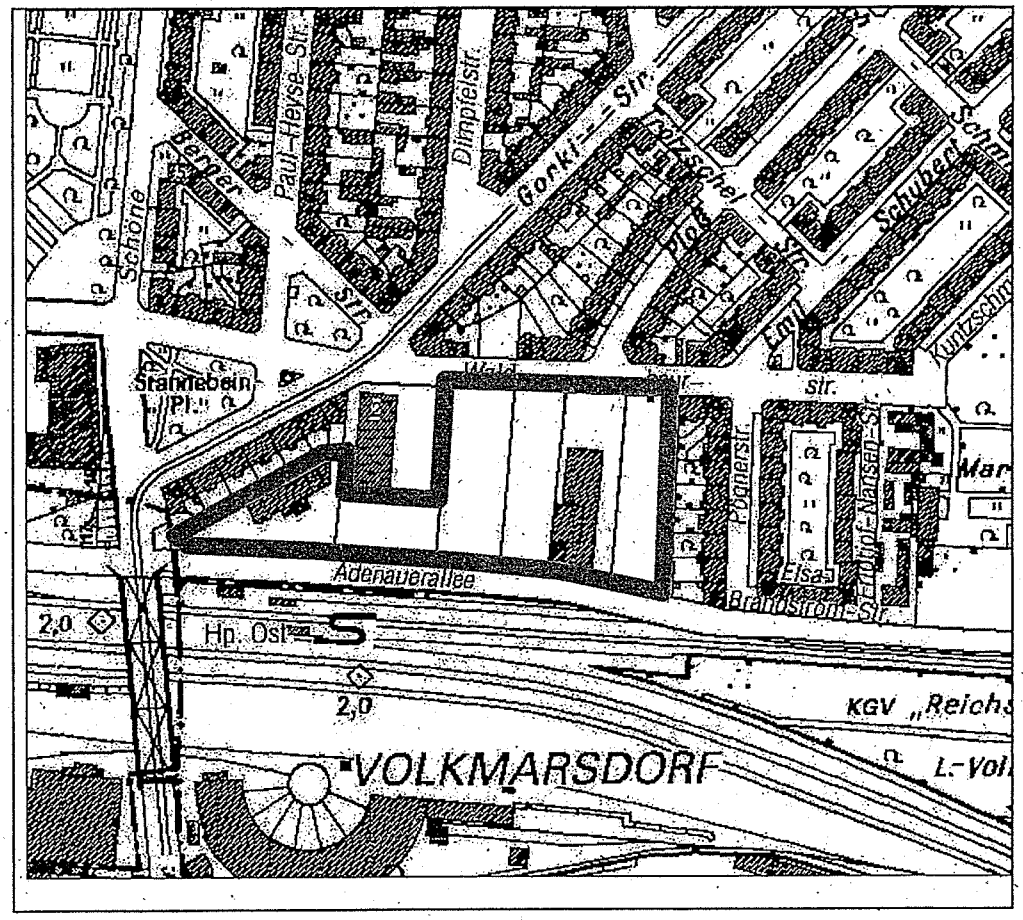
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 269 Waldbaurstraße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Leipzig-Nordost

Ortsteil: Schönefeld-Abtnaundorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nordost, im Ortsteil Schönefeld-Abtnaundorf. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und wird umgeben:

im Norden	von der Bebauung Stannebeinplatz und von der Waldbaurstraße,
im Osten	von der Bebauung Pögnerstraße,
im Süden	von der Adenauerallee sowie
im Westen	von der Hermann-Liebmann-Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses – sich allein auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrierenden – Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Umwandlungsprozesse hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, vor allem:
  - die Absicht, im Plangebiet (zusätzlich zu einer im Plangebiet und einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bereits vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung) weitere Einzelhandelsvorhaben für zentrenrelevante Hauptsortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.900 qm zu errichten (Näheres siehe Kap. 5.1).

- Die grundsätzliche Eignung der im Plangebiet gelegenen Flurstücke zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können (im Folgenden bezeichnet als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, -vorhaben oder -betriebe bzw. zentrenrelevanter Einzelhandel).

Die Realisierung der angesprochenen Vorhaben 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 ihrer zentralen Versorgungsbereiche, 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 ist insbesondere aus folgenden Gründen gegeben:

a) Nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist es möglich, die im vorliegenden Fall wesentlichen Belange sowie den für das Erreichen der zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt erforderlichen Inhalt und den notwendigen räumlichen Geltungsbereich der Festsetzungen umfassend und abschließend zu ermitteln.
b) Nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet dahingehend verän-

dert, klargestellt und fixiert werden, 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 ihrer zentraler Versorgungsbereiche – gewährleistet werden kann.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

a) **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**
Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB beizutragen, hier insbesondere des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches (siehe auch Kap. 6.2.1):

- entlang der Gorkistraße zwischen Volksgartenstraße und Stannebeinplatz.

Dies ist auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches, sowie im Interesse der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt und dient damit auch der Vermeidung erheblicher Nachteile für die Stadt.

Um dieses Ziel erreichen zu können, sollen dem zuwider laufende Entwicklungen vermieden werden. Dabei ist es unbedeutend, ob die Flächen eindeutig außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen oder nicht. Auch für den Fall, dass Teilflächen des Plangebietes möglicherweise als Teil des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches angesehen werden könnten, ist es ausdrücklicher Wille der Stadt, auch dort dem Ziel zuwider laufende Entwicklung zu vermeiden. Verhindert werden sollen damit insbesondere auch solche Erweiterungen des zentralen Versorgungsbereiches bzw. solche Entwicklungen in seinen Randbereichen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und damit auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben können. Dies betrifft insbesondere auch solche zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben, bei deren Realisierung mit einer räumlichen Schwerpunktverschiebung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und in Folge dessen mit einer „Verödung“ anderer Teile des Versorgungsbereiches zu rechnen wäre. Eine daraus resultierende „Wanderung“ des zentralen Versorgungsbereiches ist insbesondere dann städtebaulich nicht vertretbar, wenn sich der zentrale Versorgungsbereich aus dem Siedlungsschwerpunkt heraus an dessen Rand verschiebt und damit dem Interesse an der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zuwider läuft. Diesem Interesse läuft eine solche „Wanderung“ insbesondere auch dann zuwider, wenn dadurch die verbrauchernahe Versorgung zwar für einen Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich des zentralenVersorgungsbereiches verbessert, für den überwiegenden Teil der Bevölkerung des Einzugsbereiches aber verschlechtert wird, was insbesondere auch für davon betroffene behinderte, ältere oder aus sonstigen Gründen weniger mobile Menschen oder auch für Familien mit (vor allem kleinen) Kindern in erheblichem Maße nachteilig wäre. Dies gilt entsprechend auch für eine längenmäßige „Streckung“ des zentralen Versorgungsbereiches.

b) **Berücksichtigung und Umsetzung des STEP Zentren; ergänzende Entwicklungsziele**
Die Aussagen des Stadtentwicklungsplanes (STEP) Zentren – als auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – sollen als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Zur Umsetzung des im STEP Zentren niedergelegten Zentrenkonzeptes und der im STEP formulierten Ziele soll beigetragen werden.

In Rahmen dessen sollen insbesondere die Aussagen mit Bedeutung für die im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, hier vor allem des

- Nahversorgungszentrums (D-Zentrum) „Gorkistraße-Nord“ im Abschnitt Volksgartenstraße bis Stöckelplatz,

daneben aber auch

- der Nahversorgungslage „Gorkistraße-Süd“ im Abschnitt Stöckelplatz bis Stannebeinplatz,

berücksichtigt und umgesetzt werden. Näheres siehe Kap. 6.2.1.

Damit soll gewährleistet werden, dass mit diesem Bebauungsplan die auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bezogenen aktuellen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt auf geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Näheres siehe Kap. 6.2.1.

Ergänzend zu den Aussagen des STEP sollen für das D-Zentrum Gorkistraße-Nord im Hinblick auf seine Entwicklungspriorität die folgenden ergänzenden Entwicklungsziele gelten:

- Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll gestärkt werden.
- Dazu soll eine Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie auch öffentlicher Einrichtungen erfolgen.
- Dabei ist insbesondere auch eine Versorgung mit solchen zentrenrelevanten Sortimenten gewollt, die bislang dort noch nicht angeboten werden.
- Entsprechende Ergänzungen sollen in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen, insbesondere aber auch auf den vorhandenen Baupotenzialflächen erfolgen.
- Die Versorgungsfunktion des D-Zentrums soll innerhalb des im STEP Zentren festgelegten Bereiches konzentriert und verdichtet werden.

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

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

Es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll diesbezüglichen Entwicklungen, die der auf die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten Zielsetzung der Stadt (siehe oben) eindeutig entgegen stehen, vorgebeugt werden. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1.

d) 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.

e) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente
Abweichend von Ziel c) soll der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel c) 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 des im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiches 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 Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Ziele und Zwecke, die über die oben genannten Ziele und Zwecke hinaus gehen, sollen im Übrigen grundsätzlich weiterhin Bestand haben. Ihre planungsrechtlichen Umsetzung soll sobald und soweit erforderlich mit einem nachfolgenden Planverfahren zur Änderung/Ergänzung oder Überplanung dieses Bebauungsplanes erfolgen.

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. III-1309/03) vom (bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 12/2003 am 07.06.2003)	21.05.2003
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) (bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2008 vom 01.11.2008)	11.11.2008 bis 10.12.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	30.10.2008
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) (bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2009 vom 26.09.2009)	06.10.2009 bis 05.11.2009
Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	22.09.2009

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.
- Änderung der Formulierung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes – Ersatz des Wortes „Sortimente“ durch „Hauptsortimente“ – nach den erstmaligen Beteiligungen zum Entwurf. Die Grundzüge der Planung wurden von der Änderung nicht berührt.
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.
- Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist (hier: bis zum 05.11.2009) für die berührten TöB.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Wohngebietes Schönefeld. Die Adenauerallee und die sehr breite Bahntrasse trennen den Ortsteil Schönefeld-Abtnaundorf vom im südlichen Umfeld des Gebietes befindlichen Ortsteil Volkmarsdorf. Die Verknüpfung beider Ortsteile ist auf die Hermann-Liebmann-Brücke beschränkt; ein darüber hinausgehender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang besteht nicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich (von Westen nach Osten):

- ein derzeit brachliegendes, ehemals gewerblich genutztes Grundstück im Westen (erschlossen über die Hofdurchfahrt Stannebeinplatz 1), bebaut mit einem leerstehenden 3-geschossigen Gewerbegebäude in schlechten baulichen Zustand, dessen gewerbliche Nachnutzung wohl kaum noch zu erwarten ist,
- das Gelände einer ehemaligen Fabrik, beräumt im Jahre 2003 und seitdem (mit Ausnahme eines außerhalb des Plangebietes gelegenen SB-Marktes und eines Teils seiner PKW-Stellplatzanlage) brachliegend,
- die „Waldbaur-Passage“, ein denkmalgeschütztes altes Industriegebäude, welches Mitte der 90-er Jahre im Erdgeschoss zu einem kleinen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Pkw-Stellplatzanlage umgebaut wurde (genehmigt wurden im Erdgeschoss ein Supermarkt mit einer Geschossfläche von 752 m² und einer Verkaufsfläche (VK) von 590 m², eine Apotheke mit einer Geschossfläche von 162 m², ein Bäcker mit 77 m², ein Fleischer mit 79 m², ein Kiosk mit 32 m² und Abstellräume mit insgesamt 28 m² Geschossfläche; im Rahmen einer Einzelhandelsbestandserhebung wurde im Januar 2009 folgender Einzelhandelsbestand ermittelt[1]: ein Discount-Markt mit 570 m² VK, je ein Bäcker, Fleischer und Presse- &Tabakshop mit jeweils 20 m² VK, eine Apotheke mit 30 m² VK; die Obergeschosse mit einer Gesamtfläche von ca. 2.300 m² werden als Fitnesszentrum, als Arztpraxen bzw. als Physiotherapie-Praxis genutzt) sowie
- das Gelände einer ehemaligen Wäscherei, welches seit dem Abbruch der baulichen Anlagen Ende der 90-er Jahre (mit Ausnahme einer noch vorhandenen Trafo-Station) brachliegt.

Für die Brachflächen gab es seitens des Bürgervereins Schönefeld e.V. und ortsansässiger Gewerbetreibender zunächst Vorstellungen, Gewerbebauten für klein- und mittelständische Hand-

[1] Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt

werks- und Dienstleistungsunternehmen zu errichten. Für ein Konzept des früheren Eigentümers, bestehend aus zwei Gewerbehallen (jeweils ca. 1.200 m²) und einem SB-Markt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche wurde am 11.07.2002 ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Das Vorhaben scheiterte aber an der fehlenden Realisierungsmöglichkeit der Gewerbeeinheiten. Übrig blieb von diesem Konzept nur noch der SB-Markt, welcher dann im Jahre 2004 an der Ecke Waldbaurstraße / Stannebeinplatz errichtet wurde.
Für die verbliebenen brachliegenden Grundstücke wurde am 01.02.2007 von einem Grundstückserwerber ein Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines „Innerstädtischen Geschäftszentrums, Neubau NORMA-Verbrauchermarkt, Fachmärkte TEDI und FRESSNAPF“ mit insgesamt fast 1.900 m² Verkaufsfläche eingereicht. Die 3 Baukörper sollten angrenzend an den bestehenden Markt und an die „Waldbaur-Passage“ ein U-förmiges Ensemble bilden. Lt. Baubeschreibung wurde die „...Anordnung der einzelnen Gebäude... so gewählt, dass ...eine räumliche Geschossenheit entsteht.“ Die geplante Stellplatzanlage sah eine Verknüpfung mit den vorhandenen Stellplätzen der „Waldbaur-Passage“ vor. Da dieses Vorhaben jedoch den Zielen des STEP Zentren widersprach, wurde der Antrag zunächst für Dauer von 12 Monate zurückgestellt. Darüber hinaus wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes erlassen (veröffentlicht am 25.01.2008 im Leipziger Amtsblatt), auf deren Grundlage die Bauvoranfrage abgewiesen wurde. Dagegen wurde Klage beim Verwaltungsgericht erhoben.

Für das östlich der „Waldbaur-Passage“ befindliche Gelände der ehemaligen Wäscherei (ca. 4.000 qm) wurde 2007 ein Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Gebäudes für medizinischen Einrichtungen, Labors und Anwaltbüros sowie für Stellplätze eingereicht und positiv beschieden. Weitere in Richtung Realisierung des Vorhabens weisende Schritte sind der Stadt bislang (Stand November 2009) nicht bekannt geworden.

Insgesamt sind im Plangebiet keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet zu belassen.

5. 2 Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden (im Uhrzeigersinn):

im Norden
- der Stannebeinplatz,
- das Wohngebiet Schönefeld mit überwiegend gut erhaltenem bzw. saniertem Geschosswohnungsbau aus der Gründerzeit,
- die Gorkistraße mit Straßenbahntrasse und mehreren Haltestellen, als wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße des Wohngebietes,

im Osten
- die Wohnbebauung an der Pögnerstraße, das Wohnquartier Waldbaur-/F.-Nansen-/E.-Brandström-/Pögnerstraße, ebenfalls mit gut erhaltenem bzw. saniertem gründerzeitlichem Geschosswohnungsbau sowie angrenzend
- die Kleingartenanlage „Mariannengärten“,

im Süden
- die Adenauerallee als Teil des Straßentangentensystems der Stadt Leipzig (Nordtangente Schönefeld), im Abschnitt des Plangebietes anbaufrei und nicht für die Erschließung des Plangebietes nutzbar, und
- südlich der Adenauerallee die von Osten in die Stadt Leipzig führenden Fern- und Nahverkehrstrasse der Deutschen Bahn AG mit dem S-Bahn-Haltepunkt Leipzig-Ost,

im Westen
- das Postgiroamt als östlicher Abschluss des Stannebeinplatzes sowie

im Nordwesten
- der Mariannenpark.

Auch hier sind keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet zu belassen. Maßgeblich hierfür ist insbesondere auch die Lage des Plangebietes am Rande des Siedlungsgebietes und damit außerhalb des Siedlungsschwerpunktes. Es ist daher ungeeignet für die Entwicklung zu einem der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles insgesamt dienenden Standort für zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen.

Daran ändert auch die grundsätzlich verkehrsgünstige stadträumliche Lage in der Nähe zum Hauptstraßennetz der Stadt (insbesondere Adenauerallee) in Verbindung mit der Möglichkeit zur Schaffung eines größeren Parkplatzangebotes im Plangebiet nichts und auch nicht die Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Leipzig-Ost. Diese Lageeigenschaften wären im vorliegenden Fall zwar für Einzelhandelsnutzungen mit größerem Einzugsbereich von Vorteil, bringen aber keine wesentlichen Vorteile für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles.

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 erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 10.12.2008 mitgeteilt:

„Raumordnerisch wurde der Bebauungsplan Nr. 269 auf folgender Grundlage geprüft:

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

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

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 269 der Stadt Leipzig mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 269 der Stadt Leipzig die landesplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003) und zum Schutz und zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Er trägt dazu bei die Funktionsfähigkeit (Ziel 5.2.2 LEP 2003) der Stadt Leipzig zu sichern, indem er deren innerörtliche Versorgungs- und Handelsstandorte (D - Zentrum Gorkistraße Nord und geplante Nahversorgungslage Gorkistraße Süd) stärkt. Damit sichert der Bebauungsplan Nr. 269 die Umsetzung des regionalplanerischen Zieles, die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu entwick-

eln (Ziel 5.2.2 RPlWS 2008). Beigetragen wird auch zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung in allen Teilräumen der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.1 RPlWS 2008). Schließlich wird dem regionalplanerischen Grundsatz zur Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstädte (G 5.2.1 RPlWS) Rechnung getragen.

Für den Bebauungsplan Nr. 269 spricht zudem das Ziel 5.1.3 des LEP 2003. Dieses Ziel des LEP 2003 fordert eine enge Verknüpfung der Bauleitplanung mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Vorliegend ist dies mit Bezug auf den Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren erfüllt. Der STEP Zentren und seine Fortschreibung wiederum sind Ausdruck der Umsetzung des Zieles 6.2.5 des RPlWS, welches von den Zentralen Orten in der Planungsregion Westsachsen die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen fordert, in denen vorrangig die Einzelhandelsentwicklung und dabei insbesondere die Ansiedlung und Entwicklung großflächigen Einzelhandels in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten erfolgen soll.

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

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der TöB zum Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 22.09.2009 insbesondere mitgeteilt:

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen diese Änderung keine Bedenken. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 269 werden nicht berührt. Das Planungsanliegen einer Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird nicht in Frage gestellt. Der geänderte Bebauungsplan Nr. 269 „Waldbaurstraße – Nutzungsarten“ stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse angemessen.

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat sowohl im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der TöB (Schreiben vom 30.10.2008), als auch im Rahmen der erneuten Beteiligung der TöB (Schreiben vom 03.11.2009) mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im **wirksamen Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Leipzig ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes dargestellt als:

- Wohnbaufläche — für einen schmalen Streifen im Westen des Plangebietes parallel zur Wohnbebauung am Stannebeinplatz sowie
- Gewerbliche Baufläche — für das verbleibende Plangebiet.

Lediglich eine untergeordnete Randfläche im westlichen Teil des Plangebietes an der Waldbaurstraße wird von der kreisförmigen Signatur „Zentrum der C-Kategorie – Nahversorgungszentrum“ erfasst. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine konkrete Flächendarstellung, sondern lediglich um eine rein systematische Signatur. Alle Signaturen für Zentren der C-Kategorie haben denselben Durchmesser und bezeichnen lediglich grob die räumliche Lage der Nahversorgungszentren im Stadtgebiet, nicht deren genauere Abgrenzung. Aufgrund der kreisförmigen Signatur werden dabei in einigen Fällen auch Flächen erfasst, die nicht den jeweiligen Zentrum zuzuordnen sind bzw. es werden andererseits Flächen nicht erfasst, obwohl sie zum Zentrum gehören.

Im Übrigen ist keinesfalls zu erwarten, dass die sich aus dem FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Festsetzungen diesen Bebauungsplanes beeinträchtigt wird.

Derzeit erfolgt die **Fortschreibung des FNP.** In deren Rahmen wird der FNP der Stadt Leipzig durch entsprechende Änderung und Ergänzung an die aktuellen Rahmenbedingungen, die sich aus der letzten Gemeindegebietsreform und aus sonstigen Entwicklungen ergeben, angepasst. Darin ist für das gesamte Gebiet dieses Bebauungsplanes die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Die im bisherigen FNP enthaltene Darstellung „Zentrum der C-Kategorie – Nahversorgungszentrum“ entfällt, da die Entwicklung eines Nahversorgungszentrum am Stannebeinplatz nicht mehr stadtentwicklungsplanerisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 6.2.1).

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

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

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

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben, Sanierungsgebiete

Für das Plangebiet bestanden vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine in Kraft getretenen Bebauungspläne.

Es befindet sich vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Über die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Danach sind Einzelhandelsbetrieben auch mit zentrenrelevanten Sortimenten 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. Die grundsätzliche Zulässigkeit der Nutzung bestand seit mehr als sieben Jahren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sanierungsgebiete der Stadt.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde zuletzt – nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange – mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Dieses wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere berücksichtigt (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

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

- *Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung.*

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

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

Außerdem sind folgende stadtweit geltenden **Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels** (vgl. STEP Zentren, Kap. 6.2, S. 75ff.) für diesen Bebauungsplan relevant:

- *Sicherung und Entwicklung der Zentren entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Grundsatz 1)*
  - *Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.*
  - *Die Zentren übernehmen unterschiedliche Versorgungsaufgaben entsprechend ihrer hierarchischen Einstufung und siedlungsstrukturellen Lage. Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt entsprechend der jeweils festgelegten Versorgungsfunktion der Zentren. Die Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur der Ansiedlungsvorhaben muss dabei den jeweiligen Versorgungsaufgaben des Zentrums entsprechen. Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass Neubauvorhaben in zentralen Versorgungsbereichen in Hinblick auf Größe und Sortimentsstruktur benachbarte Zentren gleicher Hierarchie oder unterschiedlicher Hierarchie (A- bis D-Zentren) gefährden.*
- *Gewährleistung eines wohnortnahen (insbesondere fußläufigen) quantitativ und qualitativ ausreichenden Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet. Den Schwerpunkt dabei bilden die Sicherung und der Ausbau dieses Angebotes in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie Nahversorgungslagen. (Grundsatz 2)*
  - *Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) hat zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang.*
- *Neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln. (Grundsatz 3)*

– *Den Zielen des STEP Zentren entgegenstehende Ansiedlungen von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in bestimmten Standortbereichen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Soweit die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich bzw. im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen vorliegt, sollen entsprechende Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes bestehender Betriebe aufgestellt bzw. geändert werden.*

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

- neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht entwickelt werden und dient damit
- der Sicherung und Entwicklung der Zentren entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion sowie
- der Gewährleistung eines wohnortnahen (insbesondere fußläufigen) quantitativ und qualitativ ausreichenden Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet.

Das **Zentrensystem** des STEP Zentren fördert bewusst eine Konzentration von zentrenrelevantem Einzelhandel und weiteren zentrentypischen Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung des zentrenrelevanten Einzelhandels an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen (vgl. STEP Zentren, Kap. 4.1, S. 15). Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche ist mit „Erhaltung“ nicht die Erhaltung eines für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich oder für andere zentrale Versorgungsbereiche unvorteilhaften Status Quo gemeint. Auch ist mit „Entwicklung“ nicht jegliche Entwicklung innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereich gemeint, einschließlich solcher, die für den jeweiligen oder für einen anderen zentralen Versorgungsbereich nachteilig sind, z.B. da sie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zuwider laufen. Gemeint ist vielmehr die Erhaltung und Entwicklung eines aus städtebaulicher Sicht „gesunden“ zentralen Versorgungsbereiches, der seine Versorgungsfunktion im Versorgungssystem der Stadt möglichst optimal wahrnehmen kann, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dies wird auch verdeutlicht mit der Formulierung des Zieles „*Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung*“ (vgl. STEP Zentren, S. 3) sowie des Grundsatzes 1 „*Sicherung und Entwicklung der Zentren entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion*“ (vgl STEP Zentren, S. 76).

Für den **Versorgungsraum Ost** ist im STEP hinsichtlich der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur ausgesagt (vgl. STEP Zentren, Kap. 5, S. 36):

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

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

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

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die nach § 34 BauGB ggf. mögliche – eine förmliche Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit auch nach § 34 Abs. 3 BauGB ist nicht erfolgt – Ansiedlung von einem oder mehreren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten 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 zählt im vorliegenden Fall insbesondere

- der nördlich des Plangebietes gelegene, tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereich entlang der Gorkistraße zwischen Volksgartenstraße und Stannebeinplatz.

Dieser **tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereich** ist wie folgt zu beschreiben:

Die Gorkistraße stellt einen wichtigen Identifikationsraum im Stadtteil Schönefeld dar und ist seine Haupterschließungsachse im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und im Individualverkehr. Im südlichen Abschnitt entlang der Gorkistraße dominieren kleinteilig strukturierte Ladennutzung in Gründerzeitbauten. Auch im nördlichen Bereich zwischen Volksgartenstraße und Heinkstraße befinden sich überwiegend kleinteilige Ladennutzungen im Erdgeschossbereich von Altbauten und einigen Neubauten, die mit einem Supermarktstandort ergänzt werden.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009 sind in dem zentralen Versorgungsbereich vorhanden:

- 39 Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches, die auf insgesamt 2.825 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten, sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen (Reisebüro, 7 Friseure/Kosmetikstudios, Express Service, 3 Zahnärzte, Physiotherapie, 2 Versicherungen, 2 Fahrschulen, Fotostudio, Service Kiosk "Mieten, Wohnen, Mehr", Bank und Sparkasse, LBS, weitere Dienstleister) sowie zwei Restaurants bzw. Schankwirtschaften, 7 Bistros/Imbisse, Internetcafé, DVD Verleih und die Stadtteilbibliothek ergänzt.

(Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Zentrenpässe 201 und 202)

Der räumliche Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches erstreckt sich

- auf den (statistischen) Ortsteil Schönefeld-Abtnaundorf mit ca. 9.500 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008) und
- die östlich gelegenen Wohnquartiere von Schönefeld-Ost.

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2013 wird die Einwohnerzahl von Schönefeld-Abtnaundorf sich zukünftig leicht positiv und die von Schönefeld-Ost leicht negativ entwickeln.

Im **STEP Zentren** ist der tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereich unterteilt in die zwei räumlich und funktional zu unterscheidenden Teilbereiche

- *Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Gorkistraße-Nord* bzw.
- *Nahversorgungslage Gorkistraße-Süd.*

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 Bedarfes). 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.

In der **„Leipziger Sortimentsliste“** sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie ist Bestandteil des STEP Zentren 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, Kap. 6.1, S. 74-75 sowie Anlage 3; die Liste selbst ist auch § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes bzw. Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Gorkistraße-Nord** umfasst den Abschnitt Volksgartenstraße bis Stöckelplatz der Gorkistraße (siehe Anhang 1 dieser Begründung).

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die Aussage (vgl. STEP Zentren, S. 36):

- *Das Zentrum Gorkistraße-Nord behält Entwicklungspriorität in Schönefeld wegen seiner integrierten Lage und Mittenfunktion.*

Außerdem ist u.a. ausgesagt, dass für die weitere Stärkung des Zentrums im nördlichen Abschnitt der Gorkistraße die potenzielle Mittenfunktion für beide Schönefelder Ortsteile spreche (vgl. STEP Zentren, S. 38). Aber auch die dort genannten Nutzungspotentiale der kleinteiligen Ladengeschäfte im Bestand und die verschiedenen Flächenpotenziale, die für die Ansiedlung weiterer Zentrennutzungen verfügbar sind, sprechen für diese Stärkung, da damit die gewollte Entwicklung auch tatsächlich möglich ist. Von Bedeutung ist auch, dass drei der fünf im Zentrenplan Gorkistraße-Nord der Anlage 2 des STEP (siehe Anhang 1 dieser Begründung) ausgewiesenen Baupotenzialflächen eine Flächengröße von über 2.400 m² aufweisen, sodass auch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die typischerweise größere Verkaufsflächen beanspruchen, möglich ist. Auch die Unterbringung solcher Nutzungen, wie sie derzeit in der „Waldbaur-Passage“ vorhanden bzw. innerhalb des Plangebietes angestrebt werden, ist – wenn auch in anderer räumlicher Verteilung – möglich.

Weiteres siehe STEP Zentren, S. 36 und 38.

Zu berücksichtigen sind aber auch die im Kap. 3 unter Ziel b) genannten ergänzenden Entwicklungsziele.

Zur **Kategorie „Nahversorgungslage“** enthält der STEP die nachfolgende, für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 18):

- *In den Nahversorgungslagen besteht teilweise Stabilisierungsbedarf und das Ziel einer kleinteiligen Ergänzung des Bestandes.*
- *Die Ansiedlung von weiteren großflächigen Einrichtungen mit zentrenrelevantem Angebot*

wird jedoch nicht angestrebt, da die Nahversorgungslagen die Funktionsfähigkeit benachbarter C- und D-Zentren nicht einschränken sollen.

Die Aussage des letzten Satzes gilt selbstverständlich entsprechend auch für Agglomerationen von mehreren zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben, die jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben, aber in der Summe dennoch die entsprechenden Wirkungen entfalten. Deshalb kann – und muss unter entsprechenden Umständen – diesem Zweck auch dadurch entsprochen werden, dass innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ein im obigen Sinne unvorteilhafter Status Quo nicht erhalten wird bzw. nachteilige Entwicklungen verhindert werden.

Die **Nahversorgungslage Gorkistraße-Süd** umfasst den Abschnitt Stöckelplatz bis Stannebeiplatz der Gorkistraße (siehe Anhang 2 dieser Begründung).

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die Aussage (vgl. STEP Zentren, S. 37):

- *Die Ausweisung als Nahversorgungslage hat eine Schutzwirkung für die im Bestand bereits vorhandene Nahversorgungsfunktion.*

Außerdem ist u.a. ausgesagt (vgl. STEP Zentren, S. 38):

- *Der Standort ist in seiner Nahversorgungsfunktion bestandsorientiert zu sichern, aber wegen der Entwicklungspriorität für das D-Zentrum nicht auszubauen.*

Dem entspricht der Bebauungsplan. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird,

- trägt er zur Stabilisierung der Nahversorgungslage bei und
- verhindert auch die Ansiedlung einer Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsvorhaben, die jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben würden, aber in der Summe dennoch die entsprechenden Wirkungen entfalten würden.
- Auch wird die Ausweitung bzw. Verschiebung der Nahversorgungslage verhindert.

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

- Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bzw. teilweise einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) in Teilen möglicherweise auch einer Gemengelage, so dass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden grundsätzlich zulässig sind.

Zum **„Leipziger Laden“** enthält der STEP Zentren folgende für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kap. 4.1, S. 20-21):

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

Dem entsprechend soll der „Leipziger Laden“ auch von den Grundsätzen zur Steuerung des Einzelhandels grundsätzlich nicht betroffen sein (vgl. STEP Zentren, S. 75) und die Beschlussfassung zum STEP Zentren sagt im Beschlusspunkt 5 aus:

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

Auch dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für sein Plangebiet ist die Erhaltung oder Ansiedlung von „Leipziger Läden“ ausdrücklich nicht Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Folglich trifft er auch keine Festsetzung, mit der die „Leipziger Läden“ vom generellen Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe für zentrenrelevante 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“ im Plangebiet nicht zu erwarten, insbesondere da das Plangebiet sich in Randlage des Siedlungsbereiches befindet. Außerdem übernehmen die im zentralen Versorgungsbereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die Nahversorgung im relevanten Siedlungsbereich bereits in großem Maße und das D-Zentrum „Gorkistraße-Nord“ soll hinsichtlich dieser Funktion weiter gestärkt werden. Vor dem Hintergrund, dass im Stadtteil Schönefeld 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 Stadtteil erreicht werden kann.
- Statt dessen wären allerdings nennenswerte negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten. Durch die Ansiedlung derartiger Läden im Plangebiet kann eine insgesamt neue zentrenrelevante Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Waldbaurstraße und damit eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches Gorkistraße entlang der Waldbaurstraße entstehen. Dies würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen, die wohl zu Lasten des Einzelhandelsbestandes an der Gorkistraße (Geschäftsaufgaben) gehen würde. Auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten an der Gorkistraße würde verhindert oder zumindest erschwert werden. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereiche entlang der Gorkistraße (Leerständen, teilweise „Verödung“). Damit würden die im STEP Zentren begründeten Ziele der Stärkung und Entwicklung des D-Zentrums „Gorkistraße-Nord“ sowie der hinsichtlich ihrer Nahversorgungsfunktion bestandsorientierten Sicherung der Nahversorgungslage „Gorkistraße-Süd“ konterkariert werden.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Wohnbauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

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.

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet wurden zwar auf Grund Ihrer Größe nicht im STEP untersucht (Mindestgröße 3 ha). Da aber ihre weitere gewerbliche Nutzung (im Sinne des STEP Gewerbliche Bauflächen) vorgesehen ist, gilt in diesem Fall das Ziel des STEP, Bestandsgebiete zu sichern und zu entwickeln, welchem eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt wird. Der Schwerpunkt soll hierbei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. 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 Gewerbe (im Sinne des STEP Gewerbliche Bauflächen) verschlechtern.

Somit entsprechen die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen und seine Ziele werden mittelbar unterstützt.
Im Ergebnis ergibt sich aus dem STEP Gewerbliche Bauflächen nichts, was ausdrücklich 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 Entwicklungen vorgesehen, die die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches innerhalb des Plangebietes erforderlich oder zweckmäßig erscheinen lassen würden. Im Gegenteil: Es ist eher zu erwarten, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet von Nachteile für die angestrebten Entwicklungen wären.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum

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

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

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

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

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) kann abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.2.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Erstmalige Öffentliche Auslegung des Entwurfes

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

Während der Auslegung gingen zwei Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Eine Stellungnahme hatte zum Inhalt, dass keine Einwendungen bestehen.

Bei der anderen Stellungnahme handelt es sich um ein Rechtsanwaltsschreiben, Namens und Auftrags einer Mandantin, die als Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen unbebauten Grundstückes angegeben wird. Diese Angabe stimmt mit dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 10.11.2009 überein.

In dem Schreiben wird angeregt, die Abgrenzung der Nahversorgungslage Gorkistraße-Süd und die Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB im Bereich des Grundstückes der Mandantin nochmals zu überdenken. Dies wird im Wesentlichen mit folgenden Argumentationen begründet:

a) Die tatsächliche Nahversorgungslage Gorkistraße-Süd schließe die „Waldbaurpassage“ und auch das östlich daran angrenzende Grundstück mit ein, das Grundstück der Mandantin befinde sich deshalb in einem tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich.
b) Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB sei dementsprechend für das Grundstück nicht zulässig, denn Bebauungspläne mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs 2a BauGB dienten der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und sollten der unerwünschten Entwicklung zentrumsunabhängiger Versorgungsstandorte entgegenwirken. § 9 Abs. 2a BauGB finde deshalb keine Anwendung in den zentralen Versorgungsbereichen selbst, sondern nur in den benachbarten, nicht unbedingt angrenzenden Gebieten, von denen aus sich schädlich Fernwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ergeben können.
c) Dem Bebauungsplan fehle es an Erforderlichkeit, da sein Schutzzweck dem des § 34 Abs. 3 BauGB entspreche und die Stadt selbst in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes eingeräumt habe, dass Einzelhandel auf den Grundstück der Mandantin nach § 34 Abs. 3 BauGB zulässig wäre.
d) Einer Wirksamkeit der geplanten Festsetzung stehe entgegen, dass der Entwurf nahezu ausschließlich auf dem Konzept des Stadtentwicklungsplanes (STEP) Zentren – Fortschreibung 2008 basiere, der sich zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes selbst noch in der öffentlichen Auslegung befunden habe und bis zum Datum des Briefes noch nicht durch den Stadtrat der Stadt Leipzig beschlossen worden sei. Deshalb handele es sich bei dem STEP Zentren – Fortschreibung 2008 nicht um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
e) Der Bebauungsplan stütze sich allein auf das Konzept des STEP Zentren – Fortschreibung 2008, berücksichtigte aber die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort nicht. Deshalb werde die Abwägungspflicht aus § 1 Abs. 7 BauGB gänzlich vernachlässigt.
f) Der Bebauungsplan widerspreche den Zielen des STEP Zentren – Fortschreibung 2008 in wesentlichen Punkten. Dies betreffe insbesondere die wohnortnahe Versorgung der Bevölke-

rung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen.

g) Der Mandantin werde die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstückes entzogen, ohne dass dies durch überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt wäre.

Es handelt sich um das Grundstück, für das die für diesen Bebauungsplan Anlass gebende Bauvoranfrage auf Errichtung von Einzelhandelsvorhaben für zentrenrelevante Hauptsortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.900 m² (siehe Kap. 2 und 5.1) eingereicht wurde. Aufgrund dessen wird seitens der Stadt davon ausgegangen, dass hinter der Stellungnahme das Interesse der Mandantin an der Beibehaltung der ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung des Grundstückes steht. Die geäußerte Bitte, die Festsetzungen des Bebauungsplanes nochmals zu überdenken, wird deshalb seitens der Stadt dahingehend verstanden, dass der Bebauungsplan nicht oder zumindest nicht mit den vorliegenden Festsetzungen, aus denen sich die Unzulässigkeit des anlassgebenden Vorhabens ergibt, aufgestellt werden soll.

Die Stadt hat aufgrund der Stellungnahme die Festsetzung und die sie tragenden Gründe nochmals sorgfältig geprüft und auch juristisch prüfen lassen.

Im Ergebnis dessen wurde die Formulierung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes geändert; das Wort „Sortimente“ wurde durch „Hauptsortimente“ ersetzt. Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente nur als Randsortimente führen, sollen zulässig bleiben – auch, um damit den Belangen der Grundstückseigentümer im Rahmen des Interessenausgleiches entgegen zu kommen. Im Übrigen soll es aber bei der Festsetzung und damit auch der Unzulässigkeit des anlassgebenden Vorhabens bleiben.

Begründet ist dies wie folgt:
Das hinter der Stellungnahme zu vermutende Interesse der Mandantin an der Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihres Grundstückes bzw. die in der Stellungnahme vorgebrachten Aspekte wiegen weniger schwer, als die öffentlichen Belange:

- der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- namentlich des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches an der Gorkistraße mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – daraus insbesondere auch die auf die Erhaltung und Entwicklung des D-Zentrums Gorkistraße-Nord ausgerichtenen Ziele – und die im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele für das D-Zentrum Gorkistraße-Nord.

Die Errichtung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben – insbesondere auch die Realisierung eines solchen Vorhabens, wie es auf dem Grundstück der Mandantin angestrebt wird – würde mit Sicherheit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den betroffenen zentralen Versorgungsbereich und damit auf die vorgenannten öffentlichen Belange nach sich ziehen (siehe Kap. 10.5).
Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der berührten Belange für die Bevorzugung der öffentlichen Belange und stellt – nach Veränderung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes hinsichtlich der bleibenden Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Randsortimenten – die darüber hinausgehenden privaten Interessen der Mandantin zurück. Die sich daraus ergebende Beschränkung ist der Mandantin aber grundsätzlich zumutbar, weil Ihr

noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstückes wird ihr somit durch den Bebauungsplan nicht entzogen. Näheres siehe Kap. 10.7 und 10.8.

Auch die in der Stellungnahme zur Begründung der Bitte vorgebrachten Argumente (siehe oben) führen nach näherer Betrachtung nicht dazu, dass der Bebauungsplan nicht oder nicht mit den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden kann.

Zu a):
Die Frage der Zugehörigkeit der fraglichen Flächen zum tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich braucht nicht abschließend beantwortet zu werden, da es darauf für die Inhalte dieses Bebauungsplanes nicht ankommt. Es stand zu befürchten, dass sich der nach § 34 BauGB zu beurteilende Bereich anders zu entwickeln drohte, als es die Zielstellung des STEP Zentren vorsieht (siehe Kap. 6.2.1). Gerade an der Schnittstelle zwischen „Drinnen und Draußen“ trat das Planungserfordernis deutlich zu Tage. Eine planerische Entscheidung und eine planungsrechtliche Klarstellung ist Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Selbst wenn man davon ausginge, dass die „Waldbaur-Passage“ doch dem tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich Gorkistraße-Süd zugehörig sei, hätte die Stadt den Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufstellen müssen und auch aufgestellt, um die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Berücksichtigung und Umsetzung des STEP Zentren (siehe Kap. 3) erreichen sowie die diesen Zielen entgegen stehenden Entwicklungen, die ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten wären, vermeiden zu können. Nur so können die Ziele erreicht und damit dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB – als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigendem Belang – und dem Sinn und Zweck des § 9 Abs. 2a BauGB entsprochen werden.

Von Bedeutung ist auch: Der „Waldbaur-Passage“ und den im Plangebiet gelegenen bislang unbauten bzw. lediglich als Parkplatz genutzten Flächen kommt derzeit keine maßgebliche Bedeutung für das Funktionieren des zentralen Versorgungsbereiches Gorkistraße-Süd zu – unabhängig von der Frage der Zugehörigkeit oder Nicht-Zugehörigkeit zum tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich. Sicherlich würde sich diese Bedeutung aber durch die Errichtung von Einzelhandelsvorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.900 qm zwischen dem Discount-Markt und der „Waldbaur-Passage“ grundlegend ändern. Folge wären gerade die beschriebenen erhebliche nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Gorkistraße-Nord, aber auch auf den zentralen Versorgungsbereich Gorkistraße-Süd (siehe auch Kap. 10.5), die im Interesse der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im obigen Sinne verhindert werden sollen.

Daraus ergibt sich eindeutig, dass die Stadt den Bebauungsplan auch dann in der vorliegenden Form aufgestellt hätte, wenn die „Waldbaur-Passage“ bzw. das gesamte Plangebiet doch dem tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches Gorkistraße-Süd zugehörig wäre.

Zu b):
Die Frage der Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB auch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist eindeutig zu bejahen.

Weder aufgrund des Wortlautes des § 9 Abs. 2a BauGB noch aufgrund der Gesetzesbegründung oder aufgrund des Sinn und Zweckes der Vorschrift ist davon auszugehen, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht auch innerhalb zentraler Versorgungsbereiche getroffen werden können.

Dem Wortlaut des Satzes 1 nach können Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung getroffen werden. Eine Beschränkung dahingehend, dass zentrale Versorgungsbereiche von der grundsätzlichen Festsetzungsmöglichkeit ausgenommen sind, ist dem nicht zu entnehmen. Voraussetzung ist, dass dem Zweck der Vorschrift – der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung – entsprochen wird.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im BauGB mit „Erhaltung“ zwingend die Erhaltung eines für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich oder für andere zentrale Versorgungsbereiche unvorteilhaften Status Quo gemeint ist. Auch ist mit „Entwicklung“ nicht jegliche Entwicklung innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereich gemeint, einschließlich solcher, die für den jeweiligen oder für einen anderen zentralen Versorgungsbereich nachteilig sind, z.B. da sie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zuwider laufen – und solche nachteiligen Entwicklungen können durchaus auch von Vorhaben auf einem Grundstück ausgehen, welches innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Gemeint ist vielmehr die Erhaltung und Entwicklung eines aus städtebaulicher Sicht „gesunden“ zentralen Versorgungsbereiches, der seine Versorgungsfunktion im Versorgungssystem einer Stadt möglichst optimal wahrnehmen kann. Deshalb kann – und muss unter entsprechenden Umständen – diesem Zweck auch dadurch entsprochen werden, dass innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ein im obigen Sinne unvorteilhafter Status Quo nicht erhalten wird bzw. nachteilige Entwicklungen verhindert werden. Wären innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Festsetzungen nicht zulässig, mit denen Nutzungen für unzulässig erklärt werden, die der Erhaltung oder Entwicklung eines „gesunden“ zentralen Versorgungsbereiches oder Versorgungssystemes zuwider laufen, so wäre dies höchst kontraproduktiv im Sinne des Zweckes der Vorschrift. Fehlentwicklungen innerhalb der zentralen Vorsorgungsbereiche könnte dann nicht begegnet werden. Diese Intention hat der Bundesgesetzgeber aber mit der Einführung des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und des § 9 Abs. 2a BauGB sicherlich nicht verfolgt. Darauf lässt auch die Begründung des Gesetzentwurfes der Bundesregierung (Bundestags-Drucksache 16/2496) schließen. Danach sollte ein Bebauungsplan ermöglicht werden, mit dem zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können (S. 10). Der Begriff der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ wird mit „Erhaltung, Stärkung oder Verhinderung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche“ präzisiert (S. 11). Dass diese Intention gegenüber entgegenstehenden Entwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht verfolgt wird, ist der Gesetzesbegründung nicht zu entnehmen und angesichts der grundsätzlichen Zielrichtung der Vorschrift auch nicht anzunehmen.
Auch nach Söfker (in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 9 Randnummer 242f, Lieferung 83, März 2007; Herr Söfker war im Übrigen als Mitarbeiter des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS mit für die Entwicklung der Vorschrift zuständig) ist es nicht ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan auch den zentralen Versorgungsbereich räumlich umfasst, um dort Nutzungen auszuschließen, die den zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen können.

Dem Satz 2 der Vorschrift nach ist bei der Festsetzung insbesondere ein auf die Thematik bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Dies ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt. Durch die am 18. März 2009 erfolgte Beschlussfassung der Ratsversammlung über den STEP Zentren (siehe Kap. 6.2.1) liegt ein solches Entwicklungskonzept vor. Im STEP „Zentren“ erfolgte eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche. Gegenstand der räumlichen Konkretisierung ist auch, dass der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungslage Gorkistraße-Süd“ mit dem vorhandenen Discount-Markt seinen südlichen Abschluss finden und die östlich davon gelegenen Grundstücke folglich nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches

sein sollen. Diese Festlegung wird hiermit – insbesondere auch aufgrund der Ergebnisse der nochmaligen Prüfung und Ortsbegehung – nochmals ausdrücklich seitens der Stadt bestätigt. Inhaltlich erfolgt die Konkretisierung mit der Formulierung der Zielsetzung, den Standort in seiner Nahversorgungsfunktion bestandsorientiert zu sichern, aber wegen der Entwicklungspriorität für das D-Zentrum Gorkistraße-Nord nicht auszubauen. Damit ist eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass der zentrale Versorgungsbereich weder räumlich ausgedehnt, noch innerhalb seiner räumlichen Begrenzung weiter ausgebaut werden soll. Auch eine solche planerische Festlegung entspricht der Intention des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zur die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Denn sowohl eine räumliche Ausdehnung als auch ein weiterer Ausbau innerhalb der räumlichen Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches würde die vor allem im Kap. 10.5 beschrieben nachteiligen Auswirkungen nach sich ziehen.

Aus den genannten Gründen hat sich die Stadt dafür entschieden, der Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche entlang der Gorkistraße – so, wie dies im STEP Zentren und in den ergänzenden Entwicklungszielen niedergelegt ist – den Vorzug zu geben gegenüber zu Lasten dieser gehender Entwicklung an der Waldbaurstraße. Eine solche Abwägungsentscheidung innerhalb des Belanges der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereich steht wie oben beschrieben in Übereinstimmung mit dem Wortlaut und dem Zweck der entsprechenden Regelungen des BauGB.

Zu c):
Dass es dem Bebauungsplan an Erforderlichkeit fehle, da sein Schutzzweck dem des § 34 Abs. 3 BauGB entspreche und Einzelhandel nach § 34 Abs. 3 BauGB zulässig wäre, ist so nicht richtig. Hinsichtlich der unterstellten Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB ist zunächst klarzustellen, dass in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes dargelegt wurde, dass die Realisierung von Einzelhandelsvorhaben ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig sei – § 34 Abs. 3 BauGB wurde dabei nicht konkret angesprochen. Damit wird allerdings nicht zum Ausdruck gebracht, dass solche Vorhaben auf jeden Fall und auch unter Beachtung des § 34 Abs. 3 BauGB – auf dessen Grundlage die Zulässigkeit im Übrigen gar nicht geprüft wurde – zulässig sei. Die fragliche Passage im Kap. 2 dieser Begründung wurde deshalb entsprechend präzisiert.

Aber selbst wenn das Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB zulässig wäre, ergäbe sich daraus nicht, dass es dem Bebauungsplan an Erforderlichkeit fehlt.
Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist allein die Abwehr konkreter Einzel-Bauvorhaben, die für sich genommen bereits schädlich für einen zentralen Versorgungsbereich sind.
Bei § 9 Abs. 2a BauGB handelt sich dagegen um eine Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung, welche generell auf die Veränderung der bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen abzielt, nicht um die konkret-individuelle Beurteilung eines einzelnen Vorhabens.
Schutzzweck des § 9 Abs. 2a BauGB ist die Erhaltung und Entwicklung bestehender und geplanter zentraler Versorgungsbereiche. Dabei geht es nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestandes, sondern auch um die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen des zentralen Versorgungsbereiches. Es geht um die Vermeidung nicht nur schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Und es geht nicht nur um die Abwehr konkreter Einzel-Bauvorhaben, sondern um die Vermeidung auch der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden negativen Auswirkungen. [vgl. z.B. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S 146].
Allein schon aufgrund des weiter gefassten Schutzzweckes lässt die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB keine Rückschlüsse auf die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu.

Zu d):
Dass der Entwurf dieses Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der erstmaligen Beteiligungen zum Entwurf auf dem Konzept des Stadtentwicklungsplanes (STEP) Zentren – Fortschreibung 2008 basierte, der sich zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes selbst noch in der öffentlichen Auslegung befand und noch nicht durch den Stadtrat der Stadt Leipzig beschlossen war, steht einer Wirksamkeit der geplanten Festsetzung nicht entgegen. Durch die am 18. März 2009 erfolgte Beschlussfassung der Ratsversammlung über den STEP Zentren (siehe Kap. 6.2.1) stellte dieser bereits vor demSatzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan und damit auch vor dem Wirksamwerden der fraglichen Festsetzung ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Die für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Inhalte des STEP Zentren sind im Übrigen auch nach der öffentlichen Auslegung des STEP unverändert geblieben.

Zu e):
Der Bebauungsplan stützt sich nicht allein auf das Konzept des STEP Zentren – Fortschreibung 2008, sondern er berücksichtigt ebenso die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sowie das relevante Abwägungsmaterial insgesamt. Dieses wurden im Laufe des Verfahrens – einschließlich der Beteiligungen zum Entwurf – ermittelt und in die Abwägung privater und öffentlicher Belange eingestellt. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes wurde im Ergebnis dessen verändert. Diese Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben. Die Abwägungspflicht aus § 1 Abs. 7 BauGB wird somit nicht vernachlässigt. Es entspricht im Übrigen gerade dem Wesen des Bauleitplanverfahrens, dass das relevante Abwägungsmaterial nicht schon vor den Beteiligungen zum Entwurf, sondern erst in deren Ergebnis vollständig ermittelt ist und somit erst dann abschließend in die Abwägung eingestellt und in der Satzungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargelegt sein kann.

Zu f):
Die Behauptung, der Bebauungsplan widerspreche den Zielen des STEP Zentren – Fortschreibung 2008 insbesondere die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen betreffend, ist nicht zutreffend. Der Bebauungsplan entspricht vielmehr diesen Zielen umfassend und setzt sie bauplanungsrechtlich um.
Um dies noch deutlicher heraus zu stellen, wurde Kap. 10.4 dieser Begründung um entsprechende Darlegungen ergänzt.

Zu g):
Dass der Mandantin die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstückes entzogen werde, ohne dass dies durch überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt wäre, ist nicht zutreffend.
Die Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstückes werden durch diesen Bebauungsplan zwar eingeschränkt, die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes wird aber dennoch nicht entzogen. Auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes bestehen Möglichkeiten zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes. Dies gilt umso mehr, nachdem die Palette der zulässig bleibenden Nutzungen nach der erstmaligen öffentlichen Auslegung gegenüber dem ursprünglichen Planentwurf vergrößert worden ist (siehe unten). Im Übrigen wurde Mitte 2009 seitens Dritter gegenüber der Stadt das Interesse signalisiert, auf dem Grundstück oder Teilen davon ein Bestattungsinstitut mit Trauerhalle zu errichten. Die Einreichung eines Bauantrages wurde angekündigt. Dieser Bebauungsplan würde einer Genehmigung des Bauantrages grundsätzlich nicht entgegen stehen.
Außerdem liegen überwiegende öffentliche Belange vor, die die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes rechtfertigen. Diese sind im Kap. 10 dieser Begründung detailliert benannt.

8.2 Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes

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

Aufgrund der Änderung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.10. bis zum 05.11.2009 eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurf sowie seiner Begründung durchgeführt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

8.3 Erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

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

Von den insgesamt acht beteiligten TöB gingen sechs 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 ist lediglich die Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, aus der hervorgeht, dass dieser Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt (siehe Kap. 6.1.1). Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der Beteiligung bedarf es somit nicht.

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

8.4 Erneute Beteiligung der betroffenen TöB zum Entwurf

Aufgrund der Änderung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2009 eine erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch erneut öffentlich ausgelegten Fassung). Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 05.11.2009 gegeben.

Von allen drei erneut beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein. Darin waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Änderung der Planung sprechen würden oder die Gegenstand der Abwägung sein müssten. Inhaltliche Aussagen trifft lediglich die Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig (siehe Kap. 6.1.1). Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der Beteiligung bedarf es nicht.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war auch hier nicht erforderlich.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan enthält (als sogenannter „Text-Bebauungsplan“) ausschließlich die im Folgenden wiedergegebenen *(kursiv)* und begründeten textlichen Festsetzungen.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

Im § 1 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft:

im Norden — *ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 270/3 (Ausgangspunkt) in nordöstlicher Richtung auf der nordwestlichen und weiter auf der nördlichen und der östlichen Grenze des Flurstückes 270/3 bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 266/8,*
weiter auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 266/8, auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 266/6 und 266/5 sowie
entlang der Südseite der Waldbaurstraße auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 266/5, 265/15, 265/17 und 265/13,

im Osten — *auf der östlichen Grenze des Flurstückes 265/13,*

im Süden — *entlang der Nordseite der Adenauerallee auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 265/13, 265/17, 265/15, 266/6, 266/8 und 270/3 sowie*

im Westen — *entlang der Ostseite der Hermann-Liebmann-Straße auf der südwestlichen Grenze des Flurstückes 270/3 bis zum Ausgangspunkt.*

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Schönefeld.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom10.06.2008 (hinsichtlich des Plangebietes identisch mit dem Stand vom 12.11.2009).

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

Nicht aufgenommen wurden – abweichend vom Aufstellungsbeschluss – die Flurstücke 265/19 und 360 bis 367 (Pögnerstr. 2-14 und Waldbaurstr. 12 und 14) sowie die Flurstücke 270h, b, c, d, e, g, 270/1 und 266/7 der Gemarkung Schönefeld, für die im Ergebnis näherer Betrachtungen aufgrund der Grundstücksstruktur und der vorhandenen, größtenteils sanierten Wohnbebauung bzw. des vorhandenen SB-Marktes aktuell (mit Ausnahme eines Teils der Stellplatzanlage, Flurstück 266/5) kein Planungserfordernis bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes anzunehmen war. Hinsichtlich des SB-Marktes, der ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf das D-Zentrum „Gorkistraße-Nord“ nach sich ziehen kann, ist dabei einerseits von Bedeutung, dass er noch innerhalb des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches „Gorkistraße“ gelegen ist. Andererseits sind auf seinem Grundstück derzeit weitere Entwicklungen weder möglich noch zu erwarten. Folglich ist dort aktuell kein Planungserfordernis erkennbar.

Über den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan hinausgehend wurden keine Flurstücke in diesen Bebauungsplan einbezogen.

Aufgrund eines redaktionellen Versehens wird in der Festsetzung der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches die nördliche Grenze des Flurstückes 266/15 nicht genannt. Dabei handelt es sich um einen ca. 5 m langen Abschnitt der ca. 128 m langen nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Festsetzung ist aber dennoch aufgrund der Formulierung *„entlang der Südseite der Waldbaurstraße“* hinreichend bestimmt; der gewollte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze wird damit eindeutig festgesetzt. Der gewollte Verlauf ist außerdem aus dem Übersichtsplan zweifelsfrei ersichtlich, aus dem erkennbar ist, dass die nördliche Geltungsbereichsgrenze auf ihrer gesamten Länge entlang der Südseite der Waldbaurstraße verlaufen soll. Unklarheiten über den gewollten Verlauf der Geltungsbereichsgrenze bestehen somit nicht Eine redaktionellen Ergänzung der Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

10. Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(1) Auf allen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücken und Teilen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der folgenden Hauptsortimente nicht zulässig:

- *Lebensmittel, Reformwaren*
- *Getränke, Spirituosen, Tabak*
- *Bäckereiwaren, Konditoreiwaren*
- *Fleisch- und Wurstwaren*
- *Drogeriewaren; Kosmetik, Parfümeriewaren*
- *Apothekerwaren, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere, Tierhaltungsbedarf)*
- *Bücher, Zeitschriften*
- *Schreib- und Papierwaren*
- *Spielwaren*
- *Oberbekleidung (Damen, Herren, Kinder)*
- *Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren*
- *Schuhe*
- *Lederwaren*
- *Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)*
- *Weiße Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*
- *Unterhaltungs- 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 die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen.

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

Das genannte Ziel 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 und damit weitere Entwicklungen der Nutzungen entsprechend zu verhindern.

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele a) bis c) (siehe Kap. 3) beizutragen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig.

Mit dieser Änderung gegenüber dem Ende 2008 in die Beteiligungen gegebenen Entwurf wurde von dem bisherigen Ziel des Komplettausschlusses aller Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten abgerückt. Dies soll – auch im Ergebnis der öffentlichen Auslegung – dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem breiteren Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele dienen. Zu beachten ist dabei auch die Festsetzung zum „Werksverkauf“ (siehe Kap. 11).

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

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- Alle von der Festsetzung betroffenen Baugrundstücke und Teile davon befinden 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 zentraler Versorgungsbereiche, hier namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche an der Gorkistraße.
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobili-

tät 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, aber auch die ergänzenden Entwicklungsziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche dient.
- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden und zu entwickelnden 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).

Auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes aufgeworfenen Fragen
a) der Zugehörigkeit des Plangebietes zum tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich,
b) der Zulässigkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB auch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches,
c) der Erforderlichkeit der Festsetzung im Hinblick auf § 34 Abs. 3 BauGB,
d) der Beschlussfassung über den STEP Zentren,
e) der Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort,
f) der Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen des STEP Zentren sowie
g) der die Planungs rechtfertigenden Belange und die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Grundstücksnutzung

wird in Kap. 8.1 bzw. in den folgenden Kapiteln dieser Begründung eingegangen.

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

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 zentraler Versorgungsbereiche und die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen. Denn:

- Der Bebauungsplan steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten; vgl. Kap. 2. und 5.1) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen mit erheblichem Flächenumfang entgegen.
- Damit trägt er dazu bei, eine räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient er damit auch der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, da die Ansiedlung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet mit Sicherheit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der be-

troffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würde ("Verödung" der gewachsenen Einkaufslage an der Gorkistraße; "Wanderung" des Kerns des zentralen Versorgungsbereiches hinaus aus der räumlichen Mitte des Einzugsbereich an seinen südlichen Rand).

- Und nicht zuletzt dient er damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Eine "Wanderung" des funktionalen Kerns des zentralen Versorgungsbereiches hinaus aus der räumlichen Mitte des Einzugsbereich an seinen Rand, wie sie durch die Ansiedlung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet mit Sicherheit zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich werden vermieden.

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Die Verwirklichung dieser Absichten würde städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele (siehe Kap. 3) verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer "Verödung" der gewachsenen Einkaufslage an der Gorkistraße kommen und zu einer "Wanderung" des Kerns des zentralen Versorgungsbereiches hinaus aus dem Siedlungsschwerpunkt an seinen Rand. Folge davon wäre, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sich für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches erheblich verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen oder auch für Familien mit (vor allem kleinen) Kindern in erheblichem Maße nachteilig wäre. Im Plangebiet verwirklichte Einzelhandelsvorhaben könnten und würden zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stellen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Dies käme allerdings lediglich dem mobileren Teil der Bevölkerung innerhalb – aber auch außerhalb – des Stadtteiles zu Gute und ändert deshalb nichts an der oben beschrieben Problematik der weniger mobilen Mitbürger. Diese bedürfen deshalb eines besonderen Schutzes. Im Übrigen steht eine Zunahme des stadtteilinternen Kfz-Verkehrs und erst recht des aus anderen Teilen der Stadt kommenden Kfz-Verkehrs weder im Interesse der Stadt, noch der Bewohner des Stadtteils.

  Betroffen ist insbesondere das D-Zentrum Gorkistraße-Nord, welches wegen seiner integrierten Lage und Mittenfunktion Entwicklungspriorität in Schönefeld behalten soll und auf das nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären. Entstünde ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten an der Waldbaurstraße, dann würde der Einzugsbereich dieser Einzelhandelsagglomeration sich auch mit dem des D-Zentrums Gorkistraße-Nord überschneiden und es in seiner Funktion und Entwicklung beeinträchtigen bzw. schädigen. Die Entwicklungsziele für das D-Zentrum könnten nicht erreicht werden.
  Aber auch die Nahversorgungslage Gorkistraße-Süd wäre erheblich betroffen. Ziel der Stadt ist, den Standort in seiner Nahversorgungsfunktion bestandsorientiert zu sichern, aber wegen der Entwicklungspriorität für das D-Zentrum Gorkistraße-Nord nicht auszubauen. Da auch der Einzugsbereich der Nahversorgungslage durch den einer Einzelhandelsagglomeration an der Waldbaurstraße überdeckt würde, wäre die bestandsorientierte Sicherung nicht möglich. Statt dessen wäre eine Verlagerung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in das Plangebiet zu erwarten.
  Deshalb ist es jetzt erforderlich, dem mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.

- Außerdem sind auch andere im Plangebiet gelegene Flurstücke grundsätzlich geeignet zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen solchen Nutzungen geeignet sind, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich zu ziehen. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken.
- Auch hinsichtlich der im Plangebiet bereits vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen („Waldbaur-Passage“) ist die Erforderlichkeit der Festsetzung gegeben. Spätestens bei Erweiterung dieser Nutzungen wäre damit zu rechnen, dass das Erreichen der Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) in Frage gestellt oder sogar verhindert werden würde. Deshalb ist es jetzt erforderlich, die mit dem BauGB gegebenen Möglichkeiten zu nutzen und die Einzelhandelsnutzungen 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 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 (siehe Kap. 3) gewährleisten 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“ getroffen (siehe Kap. 11).

Weitere ergänzende Festsetzungen sind – mit Ausnahme des „Werksverkaufes“ (siehe dazu Kap. 11) – aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Es bei der Zulässigkeit des **„Leipziger Ladens“** im Plangebiet zu belassen, ist ausdrücklich nicht Ziel der Stadt und es besteht auch angesichts der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort kein Erfordernis dazu (siehe Kap. 3. und 6.2.1).
  - In der „Waldbaur-Passage“ sind zwar derzeit drei „Leipziger Läden“ vorhanden und diese werden – obwohl sie möglicherweise gut angenommen werden und deshalb aus Sicht der Betreiber wirtschaftlich betrieben werden können – durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf den „passiven Bestandschutz“ gesetzt. Dies ist aber aufgrund der überwiegenden öffentlichen Belange erforderlich. Würde es bei der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ bleiben, dann wäre eine weitere Entwicklung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb der „Waldbaur-Passage“ (z.B. Umnutzung der Räume des Discount-Marktes und/oder anderer Räume zu „Leipziger Läden“ möglich. Dies wäre zwar sicherlich im Interesse der Grundstückseigentümer bzw. der Ladenbetrieber und die Läden könnten möglicherweise auch wirtschaftlich betrieben werden, steht aber im Widerspruch zu den Planungszielen dieses Bebauungsplanes. Das private Interesse an der weiteren Zulässigkeit „Leipziger Läden“ auf dem Grundstück der „Waldbaur-Passage“ muss deshalb hinter das überwiegende öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zurück gestellt werden. Dies ist auch vertretbar, da eine Nutzung der bestehenden Läden (einschließlich des Betreiberwechsels und des Wechsels der zentrenrelevanten Sortimente) für die Dauer ihres Bestandschutzes auch weiterhin möglich bleibt. Außerdem verbleibt daneben noch die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind (einschließlich Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten).
  - Auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet sind zwar derzeit kein „Leipziger Läden“ vorhanden. Aufgrund der Größe der Flächen und der Erstreckung entlang der Wald-

baurstraße wäre die Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration bestehend aus mehreren „Leipziger Läden“ aber nicht auszuschließen. Diese Entwicklung wird durch diesen Bebauungsplan unterbunden. Auch dafür ist die Erforderlichkeit aufgrund der überwiegenden öffentlichen Belange gegeben. Eine solche Entwicklung stünde zwar sicherlich im Interesse der Grundstückseigentümer bzw. der Ladenbetrieber und die Läden könnten möglicherweise auch wirtschaftlich betrieben werden. Dies steht aber ebenfalls im Widerspruch zu den Planungszielen dieses Bebauungsplanes. Das private Interesse an der Beibehaltung der Zulässigkeit „Leipziger Läden“ muss deshalb auch hier hinter das überwiegende öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zurück gestellt werden. Aber auch hier ist diese Beschränkung den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar, weil diesen die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen der nachfolgenden Kap. 10.6 bis 10.8 verwiesen, die hier entsprechend gelten.

- Es besteht kein Erfordernis, den vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in der „Waldbaur-Passage“ einen **„erweiterten Bestandschutz“** oder sonstige, über den „passiven Bestandsschutz“ hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen. Die obigen Ausführungen zur Vertretbarkeit des „passiven Bestandschutzes“ und zur Abwägung des privaten gegenüber dem öffentlichen Interesse gelten hier für alle in der „Waldbaur-Passage“ vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen entsprechend.
- 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.

Im Übrigen ist für alle oben genannten Punkte auch relevant: Weder die Eigentümer der „Waldbaur-Passage“ noch die Betreiber der darin vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen haben sich im Aufstellungsverfahren dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Umsetzung von Erweiterungs-, Änderungs- und/oder Erneuerungsabsichten nimmt. Anregung dahingehend, dass es für die „Waldbaur-Passage“ bei der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ bleiben solle oder 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 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 aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse in der „Waldbaur-Passage“ davon aus, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen auch mit Bedeutung für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen früher oder später angestrebt werden. Dafür spricht, dass das Gebäude ursprünglich nicht für Einzelhandelszwecke errichtet wurde und der Umbau für Einzelhandelsnutzungen bereits Mitte der 1990-er Jahre erfolgte, sodass es möglicherweise nicht mehr den aktuellen Ansprüchen genügt. Außerdem sind eine marktbedingte Fluktuation der Ladenbetreiber und sich damit wandelnde Anforderungen an die baulichen Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen. Derzeit lässt sich aber nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) sowie den im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt (siehe Kap. 6.2.1). Fest steht derzeit nur, dass die jetzigen Nutzungen im Widerspruch zu den genannten Zie-

len stehen.
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.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass einzelne kleine Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Gegenstand haben (z.B. Kioske; jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps), möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können, da einzelne dieser Nutzungen das übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beizutragen, aufgrund ihrer geringen Größe nicht tangieren.

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 zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
b) namentlich des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches an der Gorkistraße mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
c) des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – daraus insbesondere auch die auf die Erhaltung und Entwicklung des D-Zentrums Gorkistraße-Nord ausgerichtenen Ziele – und die im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele für das D-Zentrum Gorkistraße-Nord.

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 liegenden 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 eines besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, aber auch im Hinblick auf behinderte oder aus sonstigen Gründen weniger mobile Menschen. Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – hier namentlich des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches an der Gorkistraße mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen – diametral entgegen. Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen (siehe Kap. 6.2.1), eindeutig gegeben. Der tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereich ist der eigentliche „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartende Ausweitung bzw. Neuansiedlung

zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches zumindest in Teilen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Die weitere Stärkung des nördlichen Teilbereiches – Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Gorkistraße-Nord –, die nach STEP Zentren wegen der potenziellen Mittenfunktion für beide Schönefelder Ortsteile höchste Priorität hat, wäre in Frage gestellt. Die Nutzungspotenziale der kleinteiligen Ladengeschäfte im Bestand und auch die verschiedenen Flächenpotenziale, die für die Ansiedlung weiterer Zentrennutzungen verfügbar sind, würden ungenutzt bleiben bzw. sogar noch zunehmen.

Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen. Dieses bezieht sich allerdings ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in dem zentralen Versorgungsbereich ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der 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 zentraler Versorgungsbereiche 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 mit dem STEP Zentren – für die Stadt im Allgemeinen und für das Plangebiet sowie für die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung bzw. Entwicklung zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche im Besonderen – beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Zielen (siehe Kap. 6.2.1) diametral entgegen. Die Ziele würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartende Ausweitung bzw. Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden. Dementsprechend wird auch dem Belang c) ein besonderes Gewicht zugemessen.

Über die oben genannten Belange hinaus ist – der Vollständigkeit halber – als weiterer Belang, der von der Festsetzung berührt wird, insbesondere der STEP „Gewerbliche Bauflächen“ als Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu nennen. Von Bedeutung ist hier, dass dessen Zielen (siehe Kap. 6.2.3) für das Plangebiet mit der Festsetzung entsprochen wird – wobei dies ausdrücklich nicht Ziel und Zweck der Festsetzung ist. Da dieser Belang in keiner Weise mit der Erhaltung und Entwicklung der zentraler Versorgungsbereiche in direkter Verbindung steht, handelt es sich dabei um Nebenfolgen der Festsetzung. Da der Belang in positiver Weise berührt wird und damit für diese Festsetzung spricht, bedarf es weiterer Vertiefungen dazu nicht, da dies nicht zu einer Änderung des oben dargelegten Abwägungsergebnisses führen würde.

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der g e g e n 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,
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 sowie
g) der im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbevölkerung mit ihrem Interesse an einer Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung.

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. Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse bei den Eigentümern ausgegangen, unabhängig davon, ob diese sich im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht (siehe auch Kap. 8.1 und 10.5). Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall. Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (auch mit zentrenrelevanten Randsortimenten) 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 Grundstücke, auf denen die seit mehr als sieben Jahren grundsätzlich zulässige Nutzungsoption des zentrenrelevanten Einzelhandels nicht ausgeschöpft wurde, als auch für das Grundstück der „Waldbaur-Passage“, zumal es sich dabei nicht um ein

speziell für den Einzelhandel errichtetes Gebäude handelt (Weiteres dazu ist zu Belang e) dargelegt). Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

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

- Im Allgemeinen könne gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv seien. Sie seien damit besser vermarktbar. Es sei zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden könnten.
- Aber: Wie eine Auswertung der Kaufpreissammlung zeige, seien die Grundstücke, die zur Errichtung von SB-Märkten erworben wurden, im Durchschnitt zum Bodenrichtwertniveau gehandelt worden. Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 47 % und 164 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus.
- Ob unter diesen Gesichtspunkten überhaupt eine Wertminderung gegeben sei und ob es sich um eine wesentliche Wertminderung 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 Bodenordnung 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 Sortimenten abhängt, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des jeweiligen Grundstückes und von den zum Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen allgemeinen Marktverhältnissen.

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

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

Im Ergebnis ist dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier insbesondere die Interessen der Eigentümer des Gebäudes der „Waldbaur-Passage“, soweit für zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt, sowie die Interessen der Betreiber der darin vorhandenen Einzelhandelsnutzungen. Für beide wird – obwohl im Aufstellungsverfahren keine entsprechend Äußerungen eingegangen sind – davon ausgegangen, dass sie sowohl

- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübbarkeit der bisherigen Nutzungen, also der Erhaltung des betrieblichen Bestandes und
- an seiner Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzungen (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 (siehe auch Kap. 8.1 und 10.5).

Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den „passiven Bestandsschutz“ gesetzt werden, ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehenden Nutzungen 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 (hinsichtlich des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten) sind auf dem Grundstück der „Waldbaur-Passage“ danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom „passiven Bestandsschutz“ gedeckt ist.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Den Betreibern ist zunächst mal die **Ausübung der bisherigen Nutzungen** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern auch für die Eigentümer der „Waldbaur-Passage“ 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 den Eigentümer des Gebäudes der „Waldbaur-Passage“ gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der hier allein relevanten, für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Teile 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. Dem Eigentümer des Gebäudes 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 die Betreiber der einzelnen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiter führen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nur noch gefunden werden kann, soweit dies im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes der „Waldbaur-Passage“ möglich ist. Sollte der Bestandschutz die „Waldbaur-Passage“ als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung insgesamt erloschen sein, dann ist für den einzelnen Einzelhandelsbetrieb kein neuer Betriebsstandort im Plangebiet mehr möglich. Der jeweilige Betreiber steht dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftreten kann, z.B. wenn der Eigentümer der „Waldbaur-Passage“ diese nach ihrem Untergang durch Feuer nicht wieder errichten oder wenn er einen Mietvertrag kündigen oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängern würde. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort ausserhalb der „Waldbaur-Passage“ suchen.

- 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 Bestandschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind nicht mehr zulässig.

- Dem Eigentümer der „Waldbaur-Passage“ 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 und 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 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 werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten. Es könnten z.B. Nutzungen wie die auf dem östlich der „Waldbaur-Passage“ gelegenen Grundstück angestrebten medizinischen Einrichtungen, Labors und Anwaltbüros (siehe Kap. 5.1) im Gebäude der „Waldbaur-Passage“ untergebracht werden.

  Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Weiternutzung der derzeit zwar für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten 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.
- Auch den Betreibern der einzelnen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe ist dies zumutbar. Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenen 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 „Waldbaur-Passage“. Der jeweilige Betreiber steht dabei aber auch hier vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt, z.B. wenn die Eigentümer der „Waldbaur-Passage“ 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 der „Waldbaur-Passage“ suchen.

Im Ergebnis ist dem Belang e) somit – trotz der vor allem im Falle des Unterganges der Nutzung in der „Waldbaur-Passage“ zu erwartenden möglicherweise gravierenden Auswirkungen auf die Betreiber der Nutzungen – kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben. Dem steht diese Festsetzung entgegen. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Dementsprechend ist diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zuzumessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffen auszugehen ist.

Der **Belang g)**, das Interesse der im direkten Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbevölkerung an einer Beibehaltung oder dem weiteren Ausbau der Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung, ist gegeben. Betroffen ist aber nur ein untergeordneter Teil

der im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches lebenden Wohnbevölkerung. Eine Betroffenheit besteht derzeit nur insoweit, dass über den (rechtlich geschützten) Bestand der „Waldbaur-Passage“ hinaus keine Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen mehr zulässig ist. Perspektivisch wäre nach Aufgabe der Nutzungen und nach Erlöschen des Bestandsschutzes grundsätzlich keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zulässig. Von Bedeutung ist aber, dass die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen weder einen zentralen Versorgungsbereich darstellen, noch eine hinsichtlich des Angebotes umfassende Nahversorgung gewährleisten können. Auch diesem Belang ist somit kein besonderes Gewicht zuzumessen, zumal auch hier keine geschützten Rechtspositionen berührt werden. Im Übrigen gilt auch hier, dass eine identische Situation auch ohne diesen Bebauungsplan eintreten könnte, z.B. wenn die Grundstückseigentümer entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mittragen oder sich aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit keine Betrieber finden.

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlungen und der Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange (siehe oben) für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) bis g) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange werden demgegenüber zurückgestellt.

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 im Einzugsbereich des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches an der Gorkistraße lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.

- Bei den Belangen d) bis g) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner bzw. um die Interessen eines nur untergeordneten Teiles der im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches lebenden Wohnbevölkerung. 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 „Waldbaur-Passage“ 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: Dieser Bebauungsplan wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche aufgestellt, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichenEntschädigungsansprüchen 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 nach dem Planungsschadensrecht konkret zu erwarten sind, würde dies aufgrund der Bedeutung der Zentren 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 der textlichen Festsetzung dieses Bebauungsplanes ist 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 ein
schließlich 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 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles e) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

11.3 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung

Hierfür gelten die Ausführungen im Kap. 10.3 entsprechend.

11.4 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 des Werksverkaufes dem Ziel e) entsprechend ermöglicht, ohne dass damit ein Wi-

derspruch zu den Zielen a) bis c) erzeugt werden würde. Ausschlaggebend dafür ist die tatbestandliche Voraussetzung des Werksverkaufes, dass die angebotene Ware im ansässigen Betrieb hergestellt wird. Daher ist beim Werksverkauf von der Beschränkung regelmäßig auf ein einzelnes Sortiment, ggf. auch auf wenige Artikel auszugehen.

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.

Die Festsetzung ist im Übrigen auch ohne die gebräuchliche ergänzende Festsetzung einer relativen, auf die grundstücksgröße bezogenen Flächenbegrenzung oder einer absoluten Obergrenze („Deckelung“) geeignet. Zwar sind angesichts der vorliegenden Grundstücksstrukturen grundsätzlich auch größere Verkaufsstellen für den Werksverkauf bis an die Grenze zur Großflächigkeit heran möglich. In der Realität ist damit aber wohl kaum zu rechnen. Außerdem kommt es hinsichtlich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – auf deren Erhaltung und Entwicklung dieser Bebauungsplan ja ausgerichtet ist – vielmehr auf die Begrenzung der Summe der im Plangebiet insgesamt maximal vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an, als darauf, dass diese Verkaufsfläche je Grundstück einen bestimmten Flächenanteil bzw. eine in m² absolut bestimmte Flächengröße nicht überschreitet. Im Übrigen wäre die sachgerechte Festsetzung einer Obergrenze je Verkaufsstelle auch nicht möglich. Die Auswirkungen einzelner Verkaufsstellen für den Werksverkauf auf zentrale Versorgungsbereiche ist nämlich in besonderem Maße auch von der konkreten Art und Bandbreite des jeweils angebotenen Sortimentes abhängig. Der Verkauf von Artikeln des täglichen Bedarfes kann sich bei geringerer Flächengröße nachteiliger auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken als z.B. der Verkauf „weißer Ware“ auf größerer Fläche.

11.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist gegeben, um im Interesse der sich im Plangebiet ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betrieben die bislang gegebene Möglichkeit zu erhalten, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes.

11.6 Ermittlung und Gewichtung der berührten Belange; abschließende Abwägungsentscheidung

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange sind insbesondere die im Kap. 10.7 bereits genannten Belange:

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufes auch zentrenrelevanter Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d)).

Hinzu treten die ebenfalls berührten Belange

- des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ als Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – hier mit seinem Ziel, Bestandsgebiete zu sichern und zu entwickeln (welchem eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt wird); der Schwerpunkt soll hierbei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen, sowie
- der sich diesem Ziel entsprechend im Plangebiet ggf. neu ansiedelnden gewerblichen Nutzungen als Belange der Wirtschaft – hier mit ihrem Interesse, ihre Produkte auch direkt an Endverbraucher vermarkten zu können.

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten, grundsätzlich entgegen stehenden Belange

a) der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
b) namentlich des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches an der Gorkistraße mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
c) des STEP Zentren der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – und daraus insbesondere auch die auf die Erhaltung und Entwicklung des D-Zentrums Gorkistraße-Nord ausgerichtenen Ziele – sowie die im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele für das D-Zentrum Gorkistraße-Nord.

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 vollständigen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für den zentralen Versorgungsbereich sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb des 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 zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben.

Leipzig, den 17.11.09

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

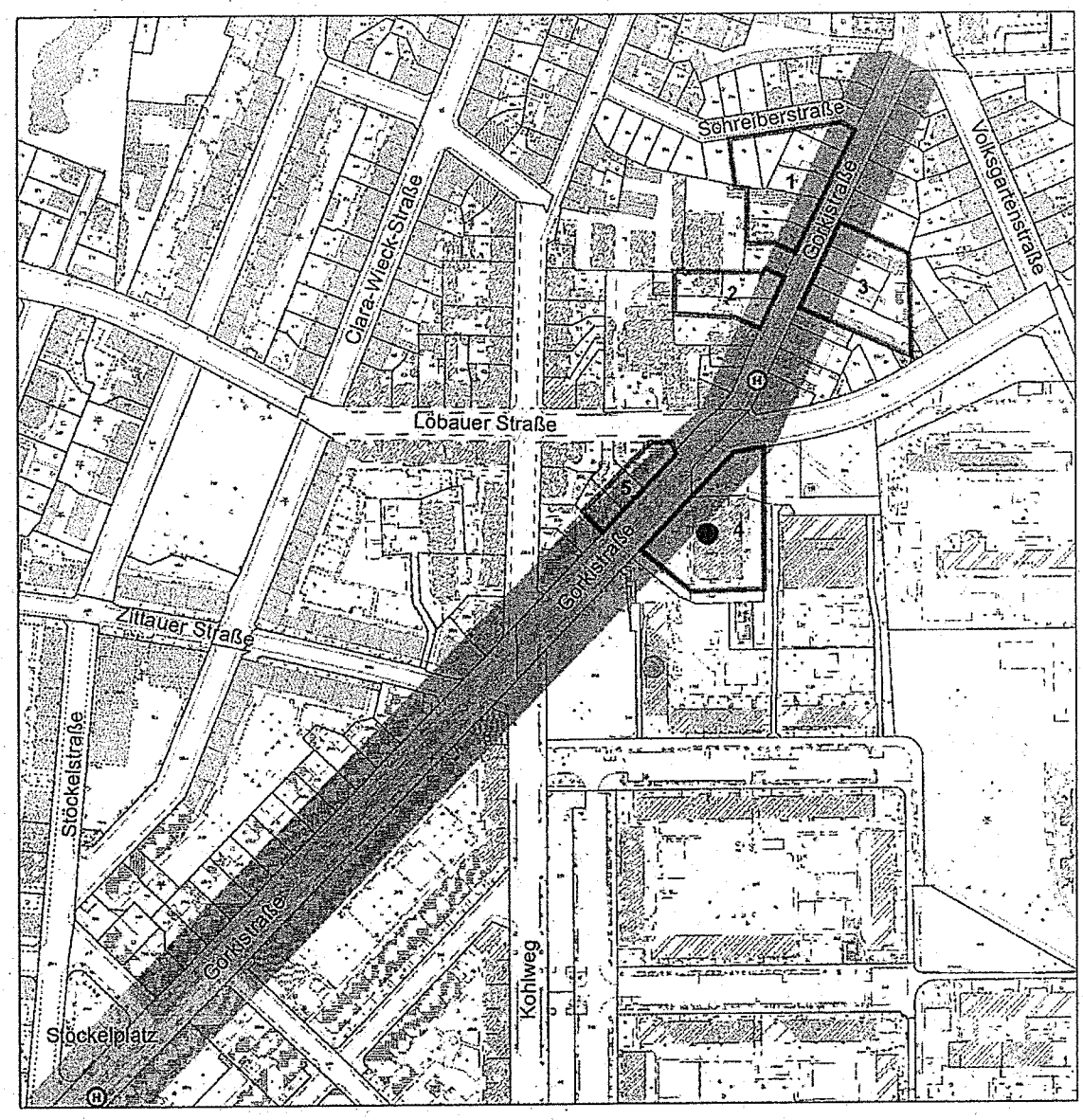
Anhang 1: D-Zentrum „Gorkistraße-Nord“ (aus: STEP Zentren, Anlage 2)
Anhang 2: Nahversorgungslage „Gorkistraße-Süd“ (aus: STEP Zentren, Anlage 2)
Anhang 3: Versorgungsraum Ost (aus: STEP Zentren, Anlage 1)

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 201

Gorkistraße-Nord D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

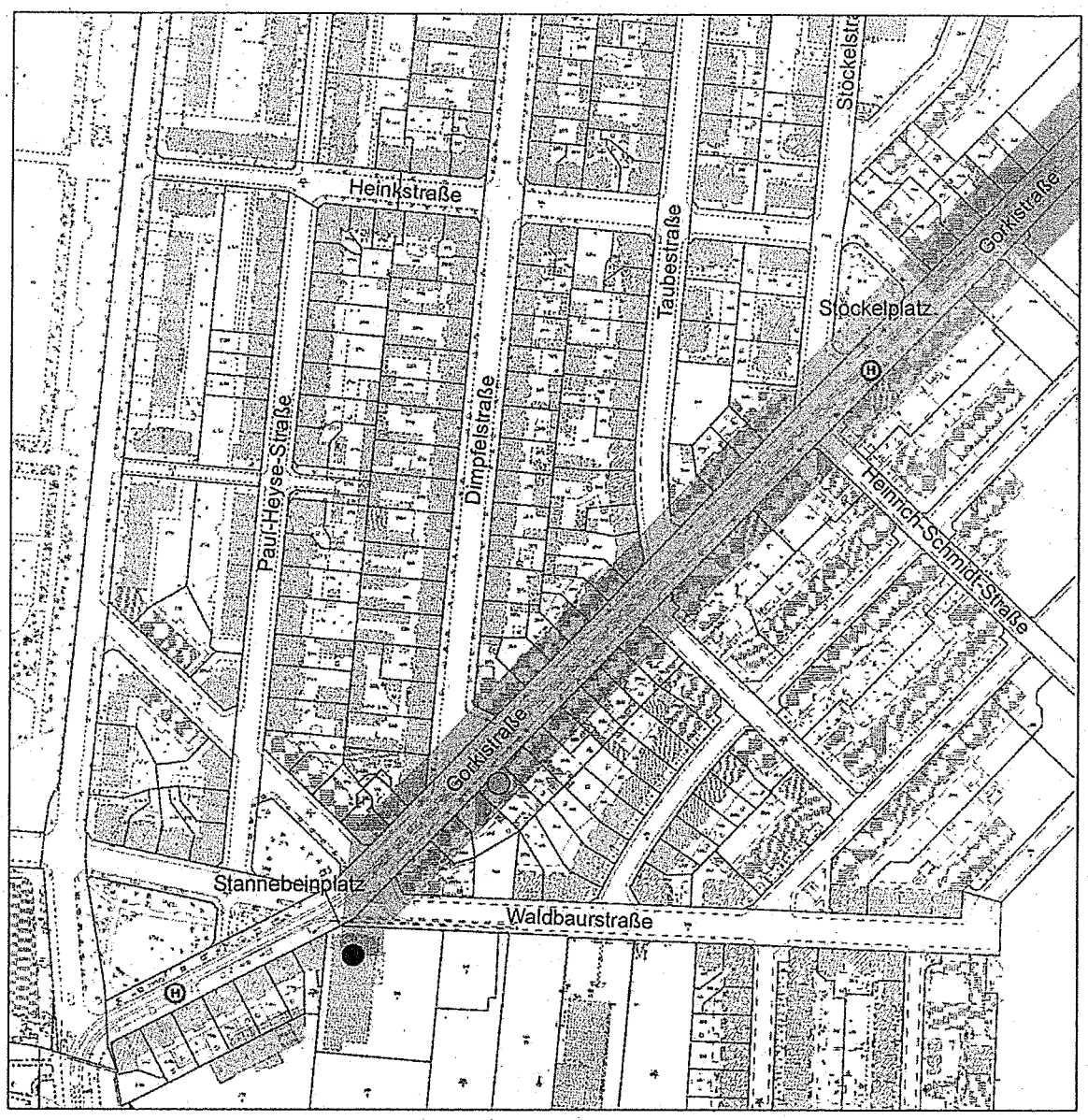
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 202

Gorkistraße-Süd Nahversorgungslage

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

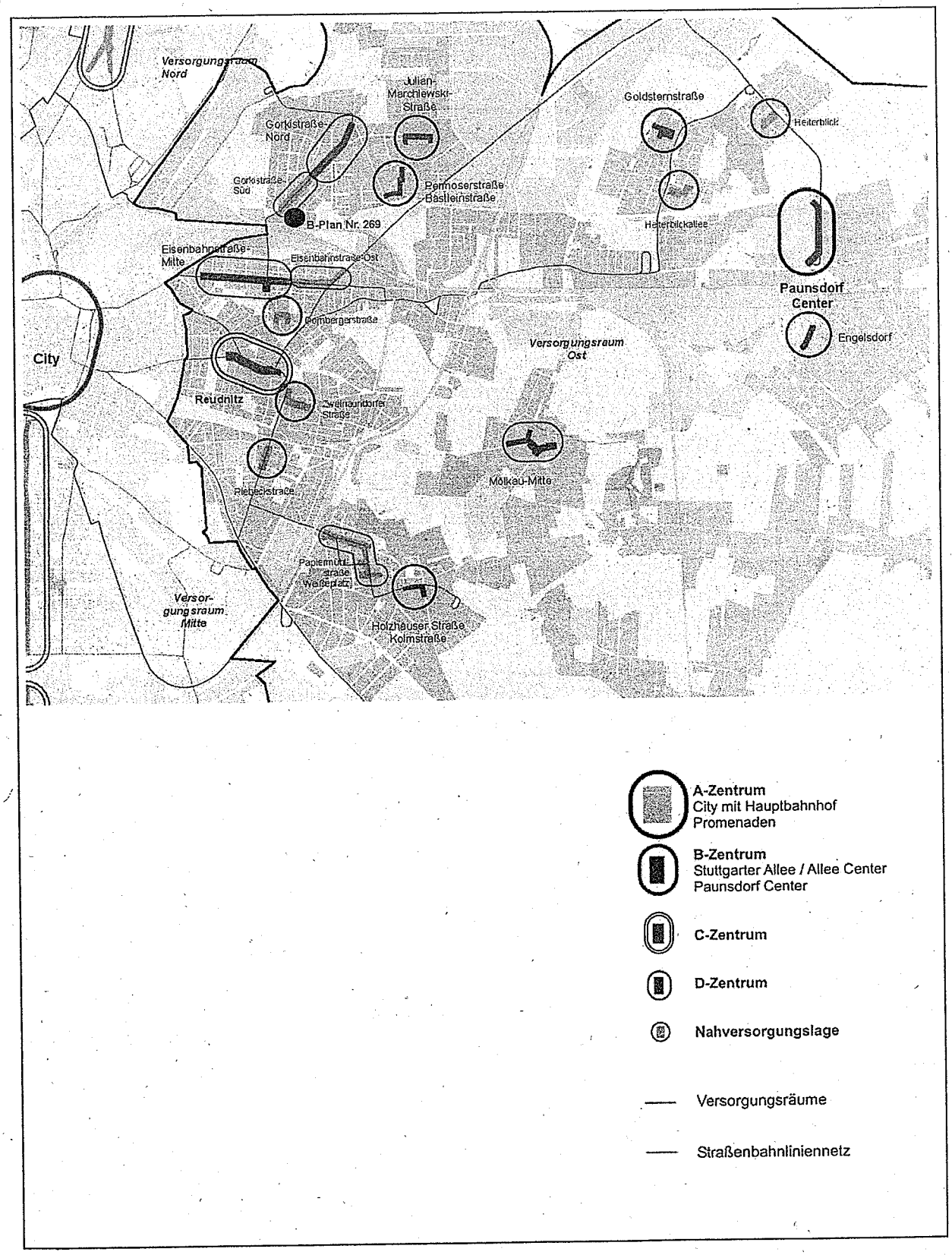
Öffentlicher Personennahverkehr

- Ⓢ S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Ⓗ Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

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

STEP Zentren – Zentrenplan, Ausschnitt Versorgungsraum Ost