

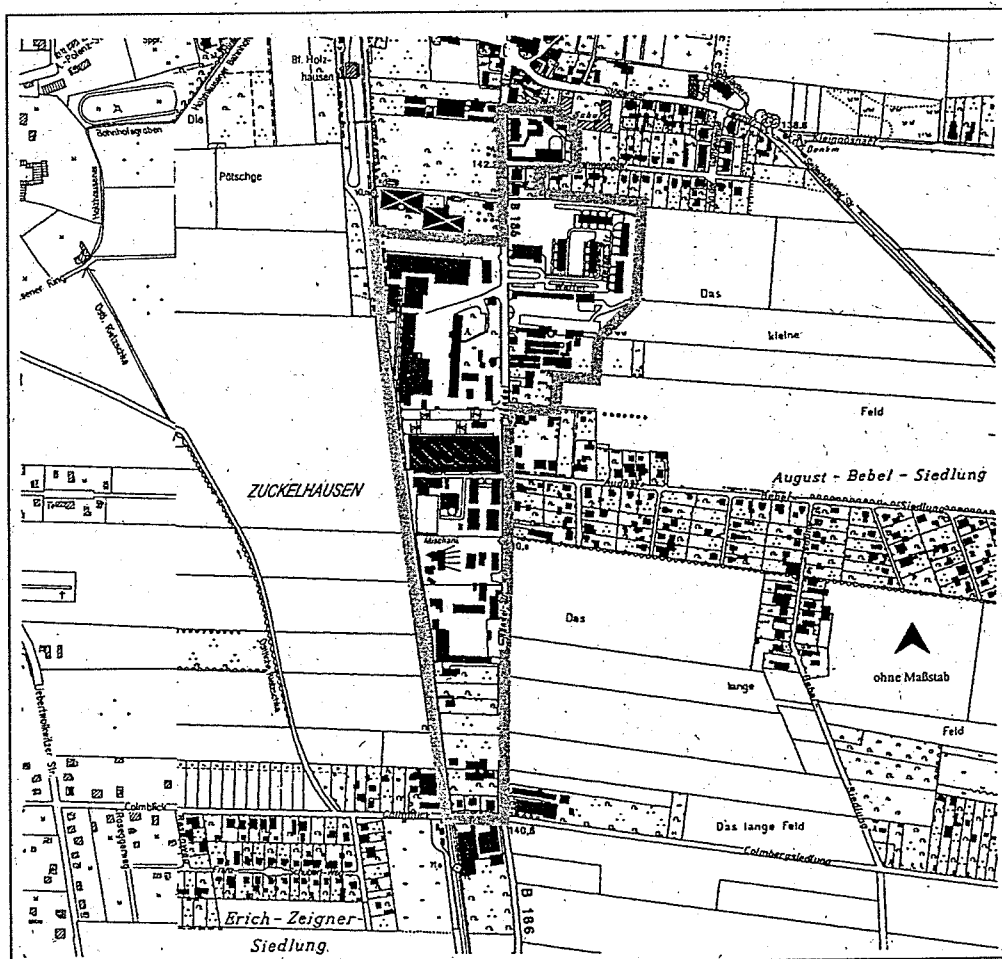


Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 309 Händlerstraße - Nutzungsarten

Stadtbezirk: Südost
Ortsteil: Holzhausen

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches und
Umgebung des Bebauungsplangebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Holzhausen, beiderseits der Händlerstraße. Es wird umgrenzt:

- im Norden von den großenteils brachliegenden Flächen westlich der Händlerstraße und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes sowie von den Wohnbebauungen östlich der Händlerstraße (südlich der Sparkasse Holzhausen) und südlich der Stötteritzer Landstraße (östlich der Sparkasse Holzhausen),
- im Osten von der Schule Holzhausen, von der Wohnbebauung südlich der Rehwagenstraße, von östlich des Wohngebietes Walter-Heise-Straße gelegenen Ackerflächen, von der Wohnbebauung der August-Bebel-Siedlung und von Ackerflächen und einem Gartenbaubetrieb östlich der Händlerstraße
- im Süden von einem Gartenbaubetrieb und Ackerflächen sowie
- im Westen von der Eisenbahnstrecke Leipzig-Chemnitz sowie der westlich davon gelegenen Erich-Zeigner-Siedlung und Ackerflächen.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des ca. 17 ha großen Plangebietes ist auch dem Übersichtsplan, der dem Bebauungsplan beigelegt ist, bzw. dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen. 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 Bestrebungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die sich seit Anfang 2006 deutlich im Plangebiet abgezeichnet haben. Dies sind insbesondere Absichten, im Plangebiet an zwei Standorten Lebensmittelmärkte mit Parkplatz zu errichten sowie das derzeit leerstehende Gebäude eines im Plangebiet ehemals vorhandenen SB-Marktes in erweitertem Umfang wieder als SB-Markt zu nutzen. Die Umsetzung dieser Absichten ist ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Die Realisierung der Vorhaben steht 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. Im vorliegenden Falle bezieht sich dies insbesondere auf den im Ortsteil Holzhausen entlang der Stötteritzer Landstraße tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren unter der Bezeichnung „Stötteritzer Landstraße“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, aber auch auf die zentralen Versorgungsbereiche in Probstheida und in Liebertwolkwitz (Näheres dazu siehe Kap. 5.2 bzw. 6.2.1).

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere aus folgenden Gründen gegeben:

- a) Nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens konnten die für die im vorliegenden Fall beabsichtigte Steuerung und Entwicklung wesentlichen Belange sowie der für das Erreichen der diesem

Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele erforderliche Inhalt und räumliche Geltungsbereich der Festsetzungen umfassend und abschließend ermittelt werden.

- b) Nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet dahingehend verändert, klargestellt und fixiert werden, dass das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, namentlich des zentralen Versorgungsbereiches „Stötteritzer Landstraße“ in Holzhausen sowie der zentralen Versorgungsbereiche in Probstheida und in Liebertwolkwitz, gewährleistet werden kann.
- c) Nur bei Konzentration allein auf die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe kann das Planverfahren mit ausreichender Sicherheit in einem Zeitrahmen zum Abschluss gebracht werden, in dem – angesichts der zeitlich begrenzten Möglichkeiten zur Sicherung der Bauleitplanung – das Erreichen der Planungsziele gewährleistet werden kann.

Anlass und Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den weitergehenden Zielen und Zwecken der Planung entspricht, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lagen, werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Dem ist – soweit erforderlich – in einem nachfolgenden Planverfahren zur Änderung bzw. Ergänzung oder zur Überplanung dieses Bebauungsplanes zu entsprechen. Selbiges gilt für die vom Aufstellungsbeschluss erfassten Flächen, die nicht Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind, sowie für die Teilflächen dieses Bebauungsplanes, für die der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 303 „Rehwagenstraße“ gefasst wurde (Näheres dazu siehe Kap. 6.1.4).

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

a) Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, zur Erhaltung und Entwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches „Stötteritzer Landstraße“, aber auch der zentralen Versorgungsbereiche in Probstheida und in Liebertwolkwitz – jeweils als zentralem Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB (Näheres dazu siehe Kap. 5.2 bzw. 6.2.1) – beizutragen. Dies steht auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere in den Einzugsbereichen der zentralen Versorgungsbereiche, sowie im Interesse der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt und dient damit auch der Vermeidung erheblicher Nachteile für die Stadt.

b) Berücksichtigung des STEP „Zentren“ und seiner Fortschreibung

Die Aussagen des 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. Berücksichtigung finden sollen dabei aber auch aktuelle Erkenntnisse und Zielstellungen, insbesondere aus der zeitlich parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführten Fortschreibung des STEP sowie der fortgeschriebenen Liste der in Leipzig zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente („Leipziger Sortimentsliste“). Beide sollen insbesondere bezogen auf ihre konkrete Bedeutung für die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass mit diesem Bebauungsplan die auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bezogenen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt (siehe Kap. 6.2.1) auf dafür geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

c) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten

Die bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit – für die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche – zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Kap. 6.2.1), soll dahingehend eingeschränkt werden, dass sich derartige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht mehr ansiedeln oder ausweiten können. Damit wird bezweckt, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich, durch die deren Erhaltung und Entwicklung in Frage gestellt sowie städtebauliche Fehlentwicklungen eingeleitet bzw. begünstigt würden, zu vermeiden und den Zielen a) und b) zu dienen. Die Beschränkung auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten 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.

d) Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten

Vorhandene Einzelhandelsbetriebe 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) Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Abweichend von Ziel c) soll der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente zulässig sein. 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 unverhältnismäßigem Maße eingeschränkt 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. Entsprechendes gilt für den Bereich, für den der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 303 „Rehwagenstraße“ gefasst wurde (Näheres siehe Kap. 6.1.4).

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss vom	22.06.2006
für den B-Plan Nr. 309 „Händlerstraße“; Beschluss Nr. IV-635/06, bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 13/2006 vom 01.07.2006	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.10.2007 bis 08.11.2007
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2007 vom 29.09.2007	
Beteiligung der TöB zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	04.10.2007

Dieses Verfahren wurde als **vereinfachtes Verfahren** gemäß § 13 BauGB durchgeführt. 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 dazu Kap. 7).

Für die **Durchführung dieses vereinfachten Verfahrens** ist von Bedeutung:

- Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf erfolgte nach § 4 Abs. 2 BauGB und wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan wurde als **vorzeitiger Bebauungsplan** (§ 8 Abs. 3 BauGB) vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt (Näheres dazu siehe Kap. 6.1.1). Die noch während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes bestehende Absicht, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 4 BauGB) eingebunden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu ergänzen, wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Der Bebauungsplan bedarf vor seiner Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Leipzig als höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Vorbemerkung: Im Folgenden werden diejenigen Sachinformationen dargelegt, die insbesondere Grundlage für die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke sowie die darauf aufbauend festgesetzten Inhalte des Bebauungsplanes sind. Ziele, Zwecke und Inhalte dieses Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf die Steuerung der Art der Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit solchen Sortimenten, die für die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevant sind, um damit der Erhaltung und Entwicklung dieser zentralen Versorgungsbereiche zu dienen und städtebauliche nachteilige oder sogar schädliche Auswirkungen zu vermeiden. Dementsprechend sind die Ermittlungen und die nachfolgenden Darlegungen im Wesentlichen auf solche Grundlagen der Planung beschränkt, die damit im Zusammenhang stehen können.

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Teilgebiete zu unterscheiden:

Teilgebiet a): westlich der Händlerstraße

Der Bestand in diesem Teilgebiet ist in seinem nördlichen Teil insbesondere durch großflächige Gewerbenutzungen mit großmaßstäblichen Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie weiteren regellos angeordneten kleineren Gewerbebauten und Nebengebäude geprägt. Einzelne Grundstücksteile sind unbebaut. Der südliche Teil wird durch eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Eigenheimen und gartenbaulichen Nutzungen geprägt. Hier sind einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch unbebaut. **Einzelhandelsnutzungen** sind – außer eines nicht-zentrenrelevanten Wintergartenhandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 m² (Quelle: Bestandserhebung des Einzelhandels und der Komplementärnutzungen, Januar 2007, GMA, Erfurt) – nicht vorhanden. Sie

wären ohne diesen Bebauungsplan aber auf der Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig, soweit es sich nicht um Einkaufszentren oder sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt.

Teilgebiet b): östlich der Händlerstraße, nördlich des Wohngebietes Walter-Heise-Straße

Der Bestand in diesem Teil des Plangebietes, östlich der Händlerstraße und nördlich sowie unmittelbar südlich der Rehwagenstraße ist derzeit geprägt durch eine Mischung aus Wohnnutzung und das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen (Büronutzungen in umgenutztem Wohngebäude). Hervorzuheben ist das seit einigen Jahren im Wesentlichen brachliegende, ca. 3.500 m² große Grundstück einer ehemaligen Tischlerei (Ecke Händlerstraße/ Nordseite Rehwagenstraße). Es ist mit älteren Gewerbegebäuden bebaut, die sich aufgrund ihrer Kubaturen und der Stellung der Baukörper nicht in die Umgebung einfügen. Sie stellen – wie die ehemalige gewerbliche Nutzung überhaupt – einen Fremdkörper in dem ansonsten gegebenen baulichen Umfeld des Grundstückes dar. Absichten zur Wiederaufnahme einer entsprechenden gewerblichen Nutzung sind nicht erkennbar. **Einzelhandelsnutzungen** sind nicht vorhanden (Quelle: wie oben), wären ohne diesen Bebauungsplan aber auf der Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig, soweit es sich nicht um Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes waren u.a. Absichten, auf dem Grundstück der ehemaligen Tischlerei einschließlich der mit Wohngebäuden bebauten Flurstücke Händlerstraße 9 und 11 einen SB-Markt mit Parkplatz zu errichten. Die Wohngebäude sollten dafür abgerissen werden. Ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid wurde Anfang 2006 eingereicht aber durch die Stadt zurückgestellt. Ein gegen die Zurückstellung gerichteter Widerspruch des Antragstellers wurde mit Schreiben vom 08.01.2007 zurückgezogen.

Teilgebiet c): Wohngebiet Walter-Heise-Straße mit ehemaligem SB-Markt

Im Bereich der Walter-Heise-Straße ist der Bestand insbesondere geprägt durch dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser in Plattenbauweise, die ca. 70 m von der Händlerstraße zurückgesetzt sind. Zwischen den einzelnen Hausreihen sind die für derartige Siedlungen typischen, großflächig zusammenhängenden Freiflächen vorhanden. Dem vorgelagert, unmittelbar an der Händlerstraße befinden sich eine derzeit brachliegende Fläche sowie das Gebäude eines ehemaligen SB-Marktes mit Stellplatzanlage. Die bisherige Nutzung wurde inzwischen aufgegeben, da der bisherige Betreiber in einen Neubau an der Kreuzung Stötteritzer Landstraße/Händlerstraße umgezogen ist. Absichten zur Erweiterung des Gebäudes und anschließender Wiederaufnahme einer entsprechenden Nutzung wurden der Stadt signalisiert. Ein entsprechender Antrag auf Bauvorbescheid ist am 27.09.2007 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen. Angefragt wurde, ob unter Berücksichtigung der Veränderungssperre eine Ausnahmegenehmigung für den Umbau des SB-Marktes (u.a. Anbau für einen Bäcker-Verkauf mit Bäcker-Vorbereitung, sowie für einen Aktenraum und ein Flaschenlager; Parkplatzerweiterung) erteilt werden würde. Der Antrag wurde am 27.11.2007 ablehnend beschieden. **Einzelhandelsnutzungen** sind – als „tatsächlich ausgeübte Nutzung“ – somit nicht vorhanden (Quelle: wie oben). Sie wären aber auch hier unter den oben zu den Teilgebieten a) und b) bereits beschriebenen Voraussetzungen grundsätzlich zulässig. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Bestandsschutz für eine Einzelhandelsnutzung auch mit zentrenrelevanten Sortimenten im bestehenden Gebäude des ehemaligen SB-Marktes bis auf Weiteres noch besteht.

Teilgebiet d): ehemalige Stellplatzanlage südlich des Wohngebietes Walter-Heise-Straße

Südlich des Wohngebietes Walter-Heise-Straße befindet sich eine ca. 6.000 m² große, ehemals als Stellplatzanlage genutzte Fläche, die seit einigen Jahren im Wesentlichen brach liegt. Mit der Absicht, auf dem Grundstück der ehemaligen Stellplatzanlage einen SB-Markt mit Parkplatz zu errichten, wurde ein entsprechender Antrag auf Vorbescheid bei der Stadt eingereicht. Der Antrag wurde zunächst zurückgestellt und am 02.04.2007 aufgrund der zwischenzeitlich erlassenen Ver-

änderungssperre (siehe Kap. 6.1.4) abgelehnt. **Einzelhandelsnutzungen** sind hier somit derzeit nicht vorhanden, wären aber ohne diesen Bebauungsplan ebenfalls unter den für die Teilgebiet a) bis c) dargelegten Voraussetzungen zulässig.

Teilgebiet e): Gartenbaubetrieb mit Futtermittelhandel und Wohnnutzung südlich der ehemaligen Stellplatzanlage

Der südlich der ehemaligen Stellplatzanlage gelegene Teil des Plangebietes wird insbesondere durch einen Gartenbaubetrieb sowie durch einzelne Einfamilienhäuser geprägt. Eine **Einzelhandelsnutzung** bestehen derzeit lediglich auf dem Gärtnereigrundstück, auf dem ein Futtermittelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 m² betrieben wird (Quelle: wie oben). Zur ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gelten die obigen Ausführungen entsprechend.

5.2 Umfeld des Plangebietes

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

- Unmittelbar nördlich grenzt an das Plangebiet eine brachliegende Fläche an, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist und ihrerseits noch weiter nördlich an den Geltungsbereich des Mitte 1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. E-148 "Neue Ortsmitte" angrenzt. (Näheres dazu siehe Kap. 6.1.4).
- Von besonderer Bedeutung ist die eigentliche Ortslage Holzhausens, die sich in West-Ost-Richtung entlang der Stötteritzer Landstraße und insbesondere in nördlicher Richtung entlang der Hauptstraße erstreckt. Entlang der Stötteritzer Landstraße befindet sich auch der vorhandene zentrale Versorgungsbereich (siehe dazu auch 6.2.1) mit unterschiedlichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Insbesondere zu nennen ist der im Jahre 2007 neu errichtete SB-Markt an der Kreuzung Stötteritzer Landstraße/Händlerstraße.
- Östlich des Geländes der ehemaligen Tischlerei befinden sich die Grundschule Holzhausen mit Turnhalle und Hort sowie die Wohnsiedlung an der Rehwagenstraße. Südlich der Rehwagenstraße unmittelbar an der Händlerstraße befinden sich geringe Ansätze für eine gemischte Nutzung. Für das Gebiet wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 303 "Rehwagenstraße" gefasst (siehe Kap. 6.1.4).
- Östlich des Wohngebietes „Walter-Heise-Straße“ und der südlich daran angrenzenden Nutzungen bis einschließlich zu Gärtereigrenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) und damit Außenbereich an.
- Südlich davon grenzt an das Plangebiet die Händlerstraße an und östlich davon das Wohngebiet "August-Bebel-Siedlung" und Ackerfläche (Außenbereich) sowie ein ebenfalls im Außenbereich gelegener Gartenbaubetrieb.
- Südlich an das Plangebiet grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) und damit Außenbereich an.
- Westlich des Plangebietes, jenseits der Bahntrasse, befinden sich das Wohngebiet „Erich-Zeigner-Siedlung“ an der Straße „Colmblick“ und nördlich davon landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) bzw. Lagerflächen.

Im Umfeld des Plangebietes ist somit insbesondere die Wohnbevölkerung in der nördlich des Plangebietes gelegenen eigentlichen Ortslage Holzhausens als Siedlungsschwerpunkt von Bedeutung. Ferner sind die „Erich-Zeigner-Siedlung“ und die "August-Bebel-Siedlung“ zu nennen. Insgesamt ist hier nicht 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 Sortimenten im Plangebiet zu belassen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, aufgrund derer es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen, nicht enthalten. Auch anderweitige Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, finden sich nicht.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat das Regierungspräsidium Leipzig mit Schreiben vom 06.11.2007 mitgeteilt:

„Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Absicht, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes zu steuern und über diesen Weg den außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden [...] zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln, ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Eine solche planerische Regelung ist insbesondere im Sinne der Erhaltung und Stärkung des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums und in diesem Zusammenhang im Sinne der Gewährleistung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung in allen Ortsteilen der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Zudem entspricht der Bebauungsplan Nr. 309 den Intentionen der Gesamtfortschreibung des regionalplan Westsachsen (FSRPWS) im Ziel 6.2.5 seiner Fassung vom 12. Oktober 2007 (Entwurfssatzung für das Beteiligungs- und Anhörungsverfahren mit öffentlicher Auslegung nach § 6 Abs. 2 SächsLPlG), wo für die zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels berechtigten zentralen Orte städtebaulich integrierte Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandel bestimmen und so den Einzelhandelsbesatz raumordnerisch steuern und städtebaulich ordnen soll.“

Die Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen hat mit Schreiben vom 17.10.2007 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP) besteht für den Ortsteil Holzhausen bislang nicht.

Dieser Bebauungsplan wird als „vorzeitiger Bebauungsplan“ nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür liegen wie folgt vor:

- Dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem FNP sind gegeben. Die Fortschreibung des FNP für die gesamte Stadt ist nicht in dem Zeitraum leistbar, in dem Instrumente zur Sicherung der Bebauungsplanung gegenüber Vorhaben, durch die die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, angewendet werden können. Anträge auf Errichtung zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen auf Grundstücken im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurden bereits gestellt und eine Veränderungssperre wurde erlassen.

Eine von der FNP-Fortschreibung abgetrennte eigenständige Aufstellung des FNP nur für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder nur für den Ortsteil Holzhausen ist nicht möglich, da dies im Widerspruch zu § 5 Abs. 1 BauGB stünde, nach dem der FNP für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist.

- Der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes (s.u.) wird der Bebauungsplan nicht entgegenstehen, da er die beabsichtigte Entwicklung bauplanungsrechtlich hinsichtlich der Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen verbindlich umsetzt und untersetzt.

Die gesamtstädtische Fortschreibung des Leipziger Flächennutzungsplanes, die aufgrund der Gemeindegebietsreform von 2000 erforderlich wurde bezieht auch den Ortsteil Holzhausen mit ein. Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Darstellungen vorgesehen:

- **Wohnbaufläche** für die Flächen mit vorhandener Wohnnutzung und für die derzeit brachliegende Stellplatzanlage,
- **Gemischte Baufläche** für kleinteilige, uneinheitlich strukturierte und weniger intensiv genutzte gewerbliche Grundstücke mit vereinzelter Wohnbebauung im Süden des Plangebietes,
- **Gewerbliche Baufläche** für intensiv bebaute gewerblich genutzte Grundstücke westlich der Händlerstraße,
- **Fläche für die Landwirtschaft.**

Es sind somit keine Darstellungen vorgesehen, die ausdrücklich für die Beibehaltung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet und damit gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden. Insbesondere sind keine Darstellungen enthalten, die die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Plangebiet dieses Bebauungsplanes zum Ziel hätten bzw. in besonderem Maße fordern würden. Auch neue Wohnbau- oder sonstige Siedlungsflächen in größerem Umfang, die die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet als sachgerecht oder sogar erforderlich erscheinen lassen würden, sind für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes, aber auch für das Umfeld nicht dargestellt. 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 entsprechende Darstellungen in den FNP aufzunehmen wären.

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

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Bebauungspläne, Abrundungssatzung, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet bestehen keine in Kraft getretenen Bebauungspläne.

Von der Gemeinde Holzhausen wurden zwar vor der Eingemeindung mehrere Aufstellungsbeschlüsse für Vorhaben- und Erschließungspläne gefasst. Eine Weiterführung der Verfahren ist

mangels Erfordernis jedoch nicht vorgesehen. Eventuell durchgeführte Verfahrensschritte sind mit der BauGB-Novelle 2004 hinfällig. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es deshalb nicht.

Von der Stadt Leipzig wurde für den **Bebauungsplan Nr. 303 "Rehwagenstraße"** der Aufstellungsbeschluss am 29.03.2006 gefasst (Beschluss-Nr. IV-556/06) und am 08.04.2006 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 07/2006 bekannt gemacht. Er umfasst das Gebiet östlich der Händlerstraße, südlich bzw. südwestlich der Stötteritzer Landstraße sowie nördlich des Wohngebietes Walter-Heise-Straße. Die von dem Aufstellungsbeschluss erfassten Grundstück der ehemalige Tischlerei und der Wohngebäude Händlerstraße 9 und 11 (siehe Kap. 5.2) werden nun mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen überplant. Über die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 „Rehwagenstraße“ ist unabhängig davon zu entscheiden. Anlass und Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Ziele und Zwecke der Planung – übergreifende Zielsetzung der Stadt ist, in dem Plangebiet die Weiterentwicklung des dort vorhandenen Siedlungsgebietes vorzubereiten und zu leiten und Fehlentwicklungen zu verhindern – werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt. Dem ist ggf. in einem nachfolgenden Planverfahren zur Änderung oder Überplanung dieses Bebauungsplanes zu entsprechen.

Für einen Teil des Plangebietes wurde die **Abrundungssatzung** "Mischgebiet zwischen Händlerstraße, Lortzingstraße und Eisenbahntrasse" (Nr. E-263) am 08.01.1993 von der Gemeinde Holzhausen zur Rechtskraft gebracht, womit für diesen Teilbereich die Eigenschaft als „im Zusammenhang bebauter Ortteil“ eindeutig besteht. Festsetzungen zur Art der Nutzung sind in der Satzung nicht enthalten, sodass sie im Übrigen keine Bedeutung für diesen Bebauungsplan hat.

Das gesamte Plangebiet befand sich vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes eindeutig im unbeplanten Innenbereich, in dem sich die **Zulässigkeit von Bauvorhaben** nach § 34 BauGB richtet. Näheres bzgl. der sich daraus bisher ergebenden Zulässigkeit von Bauvorhaben in den einzelnen Teilgebieten siehe Kap. 10.

Im **Umfeld des Plangebietes** ist insbesondere der **Bebauungsplan Nr. E-148 "Neue Ortsmitte"**, in Kraft getreten am 20.05.1994, zu nennen. Er umfasst die Flächen zwischen der Stötteritzer Landstraße, der westlich der Händlerstraße vorhandenen Wohnbebauung, der Gärtnerei und der Bahntrasse Leipzig-Chemnitz. Ziel dieses Bebauungsplanes war (lt. S. 2 und 8 seiner Begründung) die Schaffung einer neuen „Ortsmitte“ in der Gemeinde Holzhausen. Die brachliegenden Gärtnereiflächen sollten städtebaulich neu geordnet und als eigentlicher Zentrumsbereich neu definiert werden, da keine andere Fläche, als dieses mitten im Ort brachliegende Gebiet die gewollte Funktionsvielfalt (Einkauf, Gastronomie, Unterhaltung, Bildung, Kultur, Gemeinbedarf, Dienstleistung und Wohnen sowie Marktplatz mit Tiefgarage) aufnehmen und damit ein multifunktionales Zentrum werden könne. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die konkrete Absicht privater Investoren, das Projekt „Neue Ortsmitte“ zu realisieren.

Mit der Realisierung des Projektes wurde – wohl aufgrund der offensichtlich fehlenden Nachfrage für ein derart umfangreiches Projekt – bislang nicht begonnen. Im Jahr 2007 wurden große Teile des Plangebietes „Neue Ortsmitte“ von einem privaten Bauträger erworben, der im Rahmen der Festsetzungen den südlichen Teil Gebietes als Eigenheimstandort entwickeln will. Für den nördlichen Teil des Plangebietes „Neue Ortsmitte“ sind entsprechende Absichten bisher nicht erkennbar und angesichts der Nachfragesituation auch auf absehbare Zeit kaum zu erwarten. Im Übrigen entspricht die Planung nicht mehr den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Leipzig für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Holzhausen. Innerhalb des Plangebietes „Neue Ortsmitte“ befinden sich allerdings wichtige Baupotenzialflächen für zentrenrelevante Nutzungen, die im fortgeschriebenen STEP Zentren dargestellt sind (siehe Kap. 6.2.1). Es spricht

somit vieles dafür, dass für den nördlichen Teil dieses Bebauungsplans die Erforderlichkeit zur Änderung oder zur Überplanung durch einen neuen Bebauungsplan besteht, spätestens, wenn die entsprechende Nachfragesituation besteht.

Der Vollständigkeit halber zu nennen ist außerdem der **Bebauungsplan Nr. E-149 „Ortskern Holzhausen „Hauptstraße“**“, in Kraft getreten am 10.06.1998. Der Bebauungsplan hat jedoch lediglich städtebaulich ordnende Funktion und ist deshalb hier nicht näher zu betrachten.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Mit dem vom Stadtrat im November 1999 (RB III – 128/99) beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, insbesondere zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile –

- a) die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die
- b) im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifikation von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 45 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und kleinteilige Versorgungslagen.

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.

Gegenstand des oben genannten Beschlusses war auch, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nur in dem im STEP „Zentren“ dargestellten Zentrenbereichen zulässig sein sollen. Abweichungen hiervon sind detailliert zu begründen (Pkt 2.2 des Beschlusses). Einzelhandelsvorhaben, welche die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten, sind dann zulässig, wenn sie die Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren nicht gefährden. Hierzu sind ggf. Bebauungspläne aufzustellen (Pkt 2.3 des Beschlusses).

Im Rahmen der **Fortschreibung des STEP „Zentren“** wurden diese Beschlusspunkte (Ratsbeschluss IV-1081/07 vom 12.12.2007) zur Anpassung an die am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderungen des Baugesetzbuches sowie an die aktuelle Rechtsprechung aufgehoben. Weiter wurde beschlossen, dass die im Zuge der Fortschreibung des STEP bereits vorliegenden neuen Erkenntnisse jeweils zu berücksichtigen sind. Aus diesem Grund sind die im Folgenden dargelegten neuen

Erkenntnisse und Zielstellungen ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan (siehe auch Kap. 3, Ziel b).

Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „**Leipziger Sortimentsliste**“ zusammengestellt. Auch sie wurde im Rahmen der Fortschreibung des STEP "Zentren" an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und war Gegenstand dieses Stadtratsbeschlusses. Sie ist ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan (siehe auch Kap. 3, Ziele b) und c))!

Die Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente bzw. Warengruppen basiert auf der Datenerhebung zum Einzelhandelsbestand in der Stadt Leipzig und der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Die prinzipielle Zentrenrelevanz von Einzelhandels Sortimenten wurde aus der Einzelhandelsituation in der Leipziger City anhand von Prüfkriterien (generelle Präsenz und Zahl der Betriebe des Sortimentsbereiches sowie seines Verkaufsflächenanteils) abgeleitet. Auf dieser Basis wurde dann die Definition zentrenrelevanter Sortimente in den nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen. Bei der Definition einzelner Waren als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant wurde zusätzlich die Bedeutung der Sortimente für die Attraktivität und Multifunktionalität der Zentren berücksichtigt.

Die auf dieser Basis erstellte „**Leipziger Sortimentsliste**“ bildet die Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Zentrenrelevanz von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel in Leipzig. 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. Die im STEP "Zentren" ausgewiesenen Zentren der Kategorien A, B, C oder D setzen vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadtteile bzw. Versorgungsräume insbesondere mit zentrenrelevantem Einzelhandel im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfssegmenten von Bedeutung sind. Im Unterschied zu diesen Zentren sind die im STEP ausgewiesenen Nahversorgungslagen integrierte Standortbereiche des Einzelhandels und konsumnaher Dienstleistungen, die vorrangig der verbrauchsnahe Versorgung dienen. Hier sind deshalb nur zentrenrelevante Einzelhandelsangebote mit Nahversorgungsrelevanz (Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfssegmentes) prägend.

Vor allem aber stellt die „**Leipziger Sortimentsliste**“ die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für städtebaulich notwendige Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung für den Einzelhandel außerhalb der im STEP "Zentren" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche dar. Sie schafft damit für die Stadt klare und einheitliche Zielvorgaben für die Beurteilung von Einzelhandel und Einzelhandelsansiedlungen.

Die nach dieser Liste zentrenrelevanten Sortimente sind § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes sowie Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP "Zentren" ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die nach § 34 BauGB mögliche Ansiedlung von ein 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 zählen im vorliegenden Fall insbesondere **der in Holzhausen entlang der Stötteritzer Landstraße vorhandene zentrale Versorgungsbereich** (siehe Abbildung; Anhang 1), auf den im Folgenden detailliert eingegangen wird.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich ausgehend von der Grenzstraße im Westen über den Bahnübergang mit S-Bahnhaltepunkt hinweg weiter in östlicher Richtung. Den östlichen Abschluss bildet der Kreuzungsbereich Stötteritzer Landstraße/Hauptstraße/Händlerstraße mit den unmittelbar nordöstlich und südöstlich an die Kreuzung angrenzenden Grundstücken des neu errichteten SB-Marktes und des derzeit als Sparkasse genutzten Gebäudes. Die nördlich, östlich und südlich der beiden Grundstücke gelegenen Grundstücke gehören nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich. Sie stellen aufgrund der vorhandenen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) und der fehlenden Flächenverfügbarkeit bzw. aufgrund der Distanz zum zentralen Versorgungsbereich – die durch die dazwischen liegende Wohnnutzung als „Zäsur“ noch in ihrer funktionalen Wirkung verstärkt wird – auch keine potentiellen Erweiterungsflächen dar.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich damit über eine relativ weite Strecke entlang der Stötteritzer Landstraße. Er erfasst dadurch aber – quasi als verbindendes Element – beide der entlang der Stötteritzer Landstraße westlich und östlich der Bahntrasse vorhandenen Siedlungsbereiche und ist von dort auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Aus dem übrigen Ortsteil und aus Teilen der benachbarten Ortsteile ist eine gute Erreichbarkeit auch mit dem ÖPNV oder mit dem Auto gegeben. Um auch die autoorientierte Kundschaft verstärkt im Stadtteil zu binden, sind allerdings angemessene Verbesserungen der straßenseitigen Erschließung und hier insbesondere des Stellplatzangebotes erforderlich.

Der räumliche Einzugsbereich erstreckt sich auf den (statistischen) Ortsteil Holzhausen. Hier leben gegenwärtig ca. 6.300 Einwohner (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2006). Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2012 wird auch zukünftig die Einwohnerzahl auf diesem Niveau bleiben.

Strukturprägend für den vorwiegend kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereich sind einerseits der westlich des Bahnhofs gelegene Bereich mit einem kleinen Lebensmittelmarkt und andererseits der Bereich im Umfeld der Kreuzung Stötteritzer Landstraße/Hauptstraße/Händlerstraße, an dessen nordöstlicher Seite sich im Jahre 2007 am ehemaligen Standort des "Sächsischen Hauses" ein SB-Markt, ein Bäcker und Fleischer in einem dafür errichteten Neubau angesiedelt haben. Die 13 derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches verfügen über insgesamt 1.300 m² Verkaufsfläche (Quelle: Bestandserhebung des Einzelhandels und der Komplementärnutzungen, Januar 2007, GMA, Erfurt). Mit 7 Betrieben dominieren die Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel). Sie werden durch weitere Einzelhandelsbetriebe des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie private und öffentliche Dienstleistungen (Friseur, Reisebüro, Textilreinigung, Post, Gemeindeamt, Sozialstation, Zahnarzt, Physiotherapie) und Gastronomie (Partyhaus Winter, Imbiss) sowie eine Sparkassenfiliale ergänzt.

Die Verknüpfung des Teilbereiches östlich der Kreuzung Stötteritzer Landstraße/Hauptstraße/Händlerstraße mit dem westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist verbesserungswürdig. Westlich der Kreuzung sind Entwicklungspotenzialflächen vorhanden, auf denen eine solche Entwicklung und damit die räumlich-funktionelle Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches tatsächlich und planungsrechtlich grundsätzlich möglich ist. Zu nennen sind hier insbesondere der Bebauungsplan Nr. E-148 „Neue Ortsmitte“ (siehe dazu auch Kap. 6.1.5), aber auch andere mindergenutzte Grundstücke, auf denen entsprechende Entwicklungen auf der Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig sind.

Der 1999 beschlossene STEP „Zentren“ sieht für diesen zentralen Versorgungsbereich die Erhaltung und Weiterentwicklung des dort entlang der Stötteritzer Landstraße vorhandenen kleinteiligen Versorgungszentrums mit einer Entwicklungsperspektive für kleinteilige Versorgungseinrichtungen im Kreuzungsbereich Stötteritzer Landstraße/Hauptstraße/Händlerstraße vor. Diesem Ziel ent-

spricht auch die oben genannte Ansiedlung des SB-Marktes mit Bäcker und Fleischer am Standort des ehemaligen "Sächsischen Hauses".

In der **Fortschreibung des STEP** wird der zentrale Versorgungsbereich „Stötteritzer Landstraße“ in seiner oben beschriebenen Längsausdehnung als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) ausgewiesen.

„D-Zentren“ werden dabei als funktionale und städtebauliche Mitte eines Ortsteils beschrieben. Hier wird ein breites Einzelhandelssortiment mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfssegment (nahversorgungsrelevant) angeboten, welches durch ein breites und vielfältiges Lebensmittelangebot geprägt ist. Es wird ergänzt durch ein differenziertes Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfssegment. Hierbei handelt es sich vor allem um kleinflächige, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen. Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Das Einzelhandelsangebot wird komplettiert durch ein vorwiegend ortsteilbezogenes Dienstleistungsangebot aus den Bereichen Finanzen, Post, Gesundheit, Gastgewerbe, Bildung und Freizeit sowie Verwaltungsaußenstelle und weiteren Einrichtungen. Das Nahversorgungszentrum ist dem prägenden öffentlichen Raum des Stadtteils exponiert zugeordnet (Marktplatz, zentrale Kreuzung, Hauptachse) und verfügt über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung. Das Kerneinzugsgebiet umfasst in der Regel den Ortsteil.

Für den zentralen Versorgungsbereich „Stötteritzer Landstraße“ besteht die Zielstellung, dass dort bestehende „D-Zentrum“ zu erhalten und innerhalb seiner räumlichen Grenzen sowie im Hinblick auf seinen bestehenden Einzugsbereich (s.o.) funktional weiter zu entwickeln und aufzuwerten.

In Abhängigkeit von potenziell möglichen Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet des Bebauungsplanes können aber auch die in ca. 2,5 – 3 km Entfernung gelegenen **zentralen Versorgungsbereiche in Probstheida und in Liebertwolkwitz** (siehe Abbildung; Anhang 2) mit städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen betroffen sein.

Das in **Probstheida am südlichen Ortsrand** gelegene Zentrum befindet sich in einer Neubauimmobilie, die an einer offenen Passage und um einen Platzraum ein gutes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot bietet. Das Zentrum ist verkehrlich gut erreichbar und sowohl auf die Nachfrage aus Probstheida selbst, aber auch auf die Nachfrage aus dem Kleinsiedlungsgebiet von Meusdorf orientiert.

Der 1999 beschlossene STEP „**Zentren**“ weist den zentralen Versorgungsbereich als D-Zentrum „**Franzosenallee**“ aus. Im fortgeschriebenen STEP wird es in seiner Funktion bestätigt. Ein Erweiterungsbedarf besteht jedoch nicht.

Auch in **Liebertwolkwitz** besteht eine gut integrierte Zentrumsanlage, die sich entlang der Mulden- talstraße erstreckt und bis zum Marktplatz am Rathaus reicht. Sie ist den wichtigen Identifikations- räumen des Ortsteils zugeordnet. Neben einem Supermarkt besteht sie vorrangig aus kleinteiligen Ladennutzungen und Komplementäreinrichtung im Bestand.

Der 1999 beschlossene STEP „**Zentren**“ weist die Versorgungslage als D-Zentrum „**Liebert- wolkwitz**“ aus. Im fortgeschriebenen STEP wird das D-Zentrum entsprechend dem Bestand und zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Potenzialflächen im Ortskern etwas weiter abgegrenzt. Hier sind funktionale Ergänzungen möglich, aber bestandverträglich einzupassen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der STEP „Zentren“ weder in der 1999 beschlossenen Fassung, noch in seiner Fortschreibung Aussagen für das Plangebiet trifft, nach denen es im Inte-

resse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen.

Mit der Überschneidung des Einzugsbereiches von im Plangebiet – und damit außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche – angesiedelten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit den Einzugsbereichen der genannten zentralen Versorgungsbereiche sind städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Das im STEP "Zentren" niedergelegte stadtentwicklungsplanerische Ziel der Stadt, die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche in Holzhausen, Probstheida und Liebertwolkwitz zu erhalten bzw. zu entwickeln wird in Frage gestellt. Die zentralen Versorgungsbereiche bedürfen somit des Schutzes durch diesen Bebauungsplan.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Der Stadtentwicklungsplan 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). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus diesem STEP die folgenden relevanten Inhalte:
Das Plangebiet wird zu großen Teilen vom STEP-Gebiet Nr. 57 "Händlerstraße" eingenommen. Es handelt sich dabei um das intensiv bebaute, gewerblich genutzte Teilgebiet westlich der Händlerstraße, das als traditioneller Gewerbestandort überwiegend durch Maschinenbau geprägt war. Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender - vor allem industriell nutzbarer - Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Das Gewerbegebiet erfüllt in Teilen diese Anforderungen durch:

- eine gute Anbindung an das innerstädtische und überörtliche Straßenverkehrsnetz und
- das vorhandene Flächenpotenzial.

Das Gebiet erweist sich laut STEP Gewerbliche Bauflächen als besonders geeignet für kleinere produzierende Betriebe (gering emittierende Branchen des Verarbeitenden Gewerbes, Produzierendes Handwerk) sowie industriennahe Dienstleistungen mit lokalem Einzugsbereich.

Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet "Händlerstraße" im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie "Revitalisierung" eingestuft. Sie enthält diejenigen Bestandsgebiete, deren gewerbliche Nutzung im Sinne des STEP dauerhaft gesichert werden soll.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der STEP Gewerbliche Bauflächen im Plangebiet und dessen Umfeld keine Entwicklungen vorsieht, nach denen 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 zentren-

zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen. Im Gegenteil: Durch den Bebauungsplan können Nutzungskonflikte vermieden werden, die bei Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zwischen oder im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen bzw. nach STEP angestrebten gewerblichen Nutzungen nicht auszuschließen wären. Das Erreichen der in diesem STEP niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt wird somit durch diesen Bebauungsplan unterstützt.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er wurde am 18.10.2000 (RB III-432/00) von der Ratsversammlung beschlossen. Der Teilplan Stadterneuerung wurde im Jahr 2003 fortgeschrieben und neu beschlossen (RB III-1328/03). Für das Plangebiet und sein Umfeld sind im STEP folgende Aussagen enthalten:

- Der Teilplan Wohnungsbau weist im Bebauungsplan-Umgriff bisher keine neue Wohnbaufläche aus.
- In Hinblick auf seine Standortqualität und Infrastrukturausstattung ist der Bereich nördlich der Rehwagenstraße und das Wohngebiet Walther-Heise-Straße für eine Arrondierung mit individuellen Eigenheimen geeignet. Die fußläufige Erreichbarkeit zum ÖPNV und Naherholung sind gegeben. Auch die Nahversorgung ist über die Nahversorgungslage an der Stötteritzer Landstraße gewährleistet. Darüber hinaus handelt es sich bei den Arealen um die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen.
- Im Teilplan Stadterneuerung wurde für die Ortslage Holzhausen, das schließt den Bereich an der Rehwagenstraße ein, ein Bestandsanpassungsbereich mit Option zum Rückbau "insbesondere von unmaßstäblichen oder nicht standortadäquater Gebäude" als Zielaussage formuliert. Der Bereich an der Walter Heise-Straße wurde mit der Zielkategorie Umstrukturierungsgebiet eingestuft.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch nach diesem STEP im Plangebiet und dessen Umfeld keine Entwicklungen im Wohnungsbau vorgesehen sind, nach denen 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 Sortimenten im Plangebiet zu belassen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum"

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

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 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 vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.2.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 09.10. bis zum 08.11.2007 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern oder Dritten keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht.

8.2 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 04.10.2007. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es wurden seitens der TöB keine Stellungnahmen vorgebracht, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten. Die beteiligten TöB und die Ergebnisse der Beteiligung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

beteiligte TöB:	Inhalte der Stellungnahmen:
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	Stellungnahme vom 07.11.2007: Das Erreichen der stadtentwicklungspolitischen Ziele wird befürwortet.
Regierungspräsidium Leipzig, Abt. Bau und Wohnungswesen, Referat Raumordnung und Regionalentwicklung	Stellungnahme vom 06.11.2007: Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Absicht ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, die planerische Regelung ist im Sinne des Zieles 6.2.4 LEP 2003, Bebauungsplan entspricht Intentionen der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen (Weiteres siehe Kap. 6.1.1). Eintragung in das Raumordnungskataster unter der Nummer 218/07.
Regierungspräsidium Leipzig, Umweltfachbereich	Stellungnahme vom 06.11.2007: Keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Hinweise hinsichtlich bestehender Altlastenverdachtsflächen und landschaftsgerechter Gestaltung (Begrünung) der Flächen im Übergang zur offenen Landschaft; beide Hinweise betreffen nicht den Gegenstand dieser Planung.
Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle	Stellungnahme vom 17.10.2007: Keine Bedenken gegen die Planung.
Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG), Amtsteil Freiberg	Stellungnahme vom 30.10.2007: Aus geologischer Sicht keine Bedenken; Belange des Strahlenschutzes nicht betroffen; aus Sicht des Fluglärms keine Bedenken; Einzelne Hinweise die nicht den Gegenstand dieser Planung betreffen.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Stellungnahme vom 15.11.2007: keine Belange berührt.
Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig	Keine Stellungnahme eingegangen.
Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Berlin	Keine Stellungnahme eingegangen.
Handwerkskammer zu Leipzig	Keine Stellungnahme eingegangen.
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig I.	Stellungnahme vom 02.11.2007: grundsätzlich keine Einwendungen.
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig II	Stellungnahme vom 15.10.2007: Geschäftsbereich nicht betroffen.
TLG Immobilien GmbH Süd, Bereich Standortentwicklung	Keine Stellungnahme eingegangen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft:

- im Norden* ausgehend von der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 237/4 auf dessen nördlicher Grenze und auf deren gradliniger Verlängerung das Flurstück 591/1 (Händlerstraße) querend,
auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 238/14, 238/11, 238/19, 238/25, 235c, 235d, 769 (Rehwagenstraße), 768/1 und 235b sowie
auf der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstückes 235a (alle Flurstücke Gemarkung Holzhausen),
- im Nordosten* auf der östlichen Grenze des Flurstückes 235a,
auf der nördlichen, der östlichen und der südlichen Grenze des Flurstückes 768/1 (ehem. Tischlerei) bis zum Schnittpunkt mit der gradlinigen nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 235d,
auf dieser Verlängerung das Flurstück 769 (Rehwagenstraße) querend,
auf der östlichen Grenze des Flurstückes 235d,
auf deren gradliniger südlichen Verlängerung das Flurstück 235c querend sowie
auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 238/25
(alle Flurstücke Gemarkung Holzhausen),
- im Osten* auf der östlichen Grenze des Flurstücks 238/25 bis zu dessen südöstlichen Ecke,
auf einer von dort aus das Flurstück 243/5 gradlinig bis zur südöstlichen Ecke des Flurstückes 243/7 querenden Linie,
auf der gradlinigen südlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 243/7 das Flurstück 246/1 querend bis zu dessen südlicher Grenze,
auf der südlichen Grenze des Flurstücks 246/1 bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 249/5,
auf der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 249/5 bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 591/1 (Händlerstraße) und dieses im rechten Winkel querend,
auf der östlichen Grenze des Flurstückes 237/16 (alle Flurstücke Gemarkung Holzhausen),
auf der östlichen Grenze der Flurstücke 159, 158/4, 158/5, 158/4, 153, 144, 145, 143/2, 143/4, 132/4, 132/3, 132/5, 132/1, 127, 118/1 und 118/2 (alle Flurstücke Gemarkung Zuckelhausen),
- im Süden* auf der südlichen Grenze der Flurstücke 118/2, 118/3 und 118/4 (Gemarkung Zuckelhausen),

im Westen auf der westlichen Grenze der Flurstücke 118/4, 118/1, 127, 132/1, 132/6, 132/3, 132/4, 143/4, 143/3, 146, 153, 158/4, und 159 (alle Flurstücke Gemarkung Zuckelhausen) sowie auf der westlichen Grenze der Flurstücke 237/16, 237/11 und 237/4, bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 237/4 (alle Flurstücke Gemarkung Holzhausen).

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig in dem am 21.01.2008 in den „LEA – Leipzig Atlas“ – bis zum 15.08.2007 „Lebendigen Stadtplan“ – eingestellten Stand.

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

Nicht aufgenommen wurden – abweichend vom Aufstellungsbeschluss – solche Flurstücke bzw. Flurstücksteile, für die bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes kein Planungserfordernis zu erkennen war. Ebenfalls nicht aufgenommen wurden solche Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die nicht eindeutig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder die eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen sind und für die deshalb eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht getroffen werden kann. Anlass und Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den weitergehenden Zielen und Zwecken der Planung entspricht, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lagen, bleiben für diese Flächen grundsätzlich weiterhin unverändert bestehen. Dem ist – soweit erforderlich – in einem weiteren Planverfahren zu entsprechen (siehe dazu auch Kap. 2 und 3).

Über den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan hinausgehend wurden die Flurstücke 235a, 235b, 235c, 235d und 768/1 (alle Gemarkung Holzhausen), die im räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 303 „Rehwagenstraße“ liegen, in diesen Bebauungsplan einbezogen, da für diese Grundstücke ein identisches Planungserfordernis gegeben und die – ggf. zeitlich parallele – Durchführung eines eigenständigen Aufstellungsverfahrens nicht zweckmäßig ist. Auch hier gilt: Anlass und Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den weitergehenden Zielen und Zwecken der Planung entspricht, die dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 303 „Rehwagenstraße“ zugrunde lagen, bleiben für diese Flächen weiterhin unverändert bestehen. Dem ist – soweit erforderlich – in einem weiteren Planverfahren, mit dem dieser Bebauungsplan geändert oder überplant wird, zu entsprechen (siehe auch hierzu Kap. 2 und 3).

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches, die im Planentwurf noch auf der ALK in dem am 23.07.2007 in den „Lebendigen Stadtplan“ eingestellten Stand beruhte, nochmals überprüft und wie folgt redaktionell korrigiert:

- Unter „im Norden“ wurde zwischen den Flurstücksnummern 238/14 und 238/19 die dort fehlende Flurstücksnummer 238/11 der Vollständigkeit halber ergänzt, die im Planentwurf aufgrund eines redaktionellen Versehens nicht angegeben war. Eine Änderung des festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich daraus nicht.
- Unter „im Osten“ wurden hinter der Flurstücksnummer 237/16 die Flurstücksnummern 237/17 und 237/15 entfernt, die im Planentwurf aufgrund eines redaktionellen Versehens angegeben waren. Die Flurstücke befinden sich zwar im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, werden aber nicht von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches berührt. Als Folge-

änderung wurde auch die nochmalige Nennung der Flurstücksnummer 237/16 entfernt. Eine Änderung des festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich daraus ebenfalls nicht.

- Unter „im Westen“ wurde die Flurstücksnummer 132/2 in 132/6 und die Flurstücks-Nummer 158/3 in 158/4 geändert. Damit wurden die aufgrund von Flurstücksteilungen geänderten Flurstücksnummern berücksichtigt und die Festsetzung damit an den aktuellen Stand der Liegenschaftskarte angepasst. Auch hier ergibt sich eine Änderung des festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches nicht; die Flurstücksgrenze, auf der die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt ist, bleiben unverändert bestehen.

Auch ohne diese redaktionellen Korrekturen war der von der Stadt gewollte und festgesetzte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem Festsetzungszusammenhang des Planentwurfes sowie aus dem Übersichtsplan zweifelsfrei erkennbar und die erforderliche Anstoßfunktion war eindeutig gewährleistet. Durch die redaktionellen Korrekturen werden somit weder die Grundzüge der Planung berührt, noch wird eines der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke oder ein Träger öffentlicher Belange zusätzlich oder anders in seinen Belangen berührt. Auch die Öffentlichkeit ist nicht betroffen. Demzufolge ist eine erneute Beteiligung zum Entwurf (Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB) weder erforderlich noch zweckmäßig und es wird davon abgesehen.

Weiteres zum Erfordernis zur Einbeziehung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile in den Bebauungsplan ist dem nachfolgenden Kap. 10 zu entnehmen.

10. Allgemeine Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(1) Im gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten nicht zulässig:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Zeitschriften
- Schreib- und Papierwaren
- Spielwaren
- Oberbekleidung
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)
- Weiße Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör
- Unterhaltung- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte
- Musikalien, Tonträger, Bildträger
- Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör

- *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
- *Antiquitäten, Kunst*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Fotogeräte Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

In der Festsetzung wurden nach der öffentlichen Auslegung hinter „- Weiße Ware“ eingefügt: „(Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)“. Diese Ergänzung bringt keine inhaltliche Änderung der Festsetzung mit sich, sondern hat lediglich erläuternden Charakter. Es handelt sich dabei um eine beispielhafte Aufzählung einzelner Geräte zur allgemeinverständlichen Erläuterung des Begriffes „Weiße Ware“. Dieser Begriff ist zwar in der Fachwelt im Zusammenhang mit Einzelhandelssortimenten eindeutig belegt und deshalb als hinreichend bestimmt anzusehen, es handelt sich aber nicht um einen in der Öffentlichkeit allgemein bekannten und üblicherweise verwendeten Begriff. Deshalb soll mit der Ergänzung die Nachvollziehbarkeit der Festsetzung insbesondere für die Öffentlichkeit verbessert werden. Aufgrund des rein redaktionellen Charakters dieser Ergänzung ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit oder der TöB zum Entwurf nicht erforderlich.

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herbeizuführen.

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

Mit der Formulierung „Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten“ sind sowohl Einzelhandelsbetriebe gemeint, die nur ein einzelnes der in der Festsetzung aufgeführten Sortimente führen, als auch Einzelhandelsbetriebe mit mehreren der genannten Sortimente. Keinesfalls ist die Formulierung so zu verstehen, dass sich die Festsetzung ausschließlich auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen soll, die alle der in der Festsetzung aufgeführten Sortimente anbieten. Dies versteht sich von selbst, da die Festsetzung ansonsten den überwiegenden Teil der typischen Einzelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht erfassen und damit hinsichtlich der verfolgten Ziele und Zwecke ins Leere laufen würde.

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele a) bis c) (siehe Kap. 3) beizutragen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente bleiben zulässig. Zu beachten ist aber auch die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Werksverkaufes (siehe Kap. 11).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, hier namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtent-

wicklungsplan „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.

- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernähen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Leipzig.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der STEP „Zentren“ der Stadt Leipzig als auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Mit der Festsetzung werden die im STEP verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches 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).

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 dieser 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.

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln bzw. die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung am Standort des ehemaligen SB-Marktes auszuweiten. Die Verwirklichung auch einzelner dieser Absichten würde schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Deshalb ist es jetzt erforderlich, dem mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der 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) gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum Werksverkauf getroffen (siehe Kap. 11).

Weitere ergänzende Festsetzungen – z.B. zur Zulässigkeit von Randsortimenten, „Fremdkörperfestsetzungen“ oder sonstige Ausnahmen (mit Ausnahme des „Werksverkaufes“; siehe dazu Kap.

11) – sind nicht erforderlich. Dass im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden sind, die, um existieren zu können, auch zentrenrelevante Sortimente in untergeordnetem Umfang und damit als Randsortimente führen müssen, ist nicht erkennbar. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente zu belassen, besteht nicht. Ebenso besteht kein Erfordernis, den vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option über eine „Fremdkörperfestsetzung“ einzuräumen. Im ehemals als SB-Markt genutzten Gebäude wird derzeit keine zentrenrelevante Nutzung tatsächlich ausgeübt, der über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden müssten. Außerdem würden entsprechende Entwicklungen – wie z.B. die angestrebte Erweiterung des Gebäudes zur Wiederaufnahme einer Nutzung als SB-Markt – mit großer Sicherheit diesem Bebauungsplan zuwider laufen. Sonstige räumlich oder inhaltlich begrenzte Ausnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar sind.

Für alle oben genannten Fälle ist im Übrigen auch zu beachten, dass einzelne kleinere Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Gegenstand haben, möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können (z.B. Kioske; jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps). Einer weitergehenden Festsetzung bedarf es deshalb nicht. Eine sachgerechte Festsetzung einer allgemeinen oder auch nur ausnahmsweisen (§ 31 Abs. 1 BauGB) Zulässigkeit wäre auch nicht möglich. Ob ein solches Vorhaben negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – auf deren Erhaltung und Entwicklung dieser Bebauungsplan ja ausgerichtet ist – hat oder nicht und ob eventuelle Auswirkungen noch vertretbar sind, kann nicht generell entschieden werden, sondern ist von der Sachlage des jeweiligen Einzelfalles anhängig. Von besonderer Bedeutung ist dabei auch die konkrete Art und Bandbreite des im jeweiligen Einzelfall angebotenen zentrenrelevanten Sortimentes. Hier ist eine sachgerechte, nach Art und Umfang bzw. Vorhabentypen konkretisierte Festsetzung nicht möglich. Folglich bleibt nur der Verweis auf die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB), bei der auch die städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung in die jeweilige Einzelfallentscheidung einzubeziehen ist.

Für die einzelnen Teile des Plangebietes (siehe Kap. 5.1) ist das Erfordernis aus folgenden Gründen gegeben:

Im Teilgebiet a): westlich der Händlerstraße ist das Erfordernis insbesondere gegeben, da die Grundstücke aufgrund ihrer (angesichts der unmittelbaren Lage an der Händlerstraße) hervorragenden Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen aufweisen. Zum Teil besteht aufgrund der Grundstücksgrößen eine besondere Eignung für zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, sodass für den Fall, dass eine ausreichend große Teilfläche auf dem Grundstücksmarkt angeboten wird, mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Bestrebungen zur Ansiedlung solcher Einzelhandelsnutzungen zu rechnen ist – wie in mehreren Fällen an anderer Stelle im Plangebiet auch schon erkennbar (siehe unten b) bis d)).

Im Teilgebiet b): östlich der Händlerstraße, nördlich des Wohngebietes Walter-Heise-Straße ist die Erforderlichkeit grundsätzlich aus den aus den oben zum Teilgebiet a) angeführten Gründen gegeben. Die Bestrebungen zur Errichtung eines SB-Marktes nach (aufwändigem) Abriss umfangreicher Baumassen sind ein Beleg sowohl für die Attraktivität des Standortes für solche zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen als auch dafür, dass es der getroffenen Festsetzung zur Umsetzung der Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) bedarf.

Für Teilgebiet c): Wohngebiet Walter-Heise-Straße mit ehemaligem SB-Markt gelten die Aussagen zum Teilgebiet a) entsprechend, insbesondere für die derzeit brachliegende Fläche sowie für das Grundstück des ehemaligen SB-Marktes. Sie gelten aber grundsätzlich auch für das Wohngebiet, in dem die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten – in

den Wohngebäuden, aber auch auf den zwischen den Wohngebäuden gelegenen Freiflächen – ansonsten zulässig wäre. Die Bestrebungen zur Wiederaufnahme einer entsprechenden Nutzung im ehemaligen SB-Markt nach Erweiterung des bestehenden Gebäudes sind auch hier ein Beleg sowohl für die Attraktivität des Standortes als auch dafür, dass es der getroffenen Festsetzung bedarf. Im **Teilgebiet d): ehemalige Stellplatzanlage südlich des Wohngebietes Walter-Heise-Straße** gelten die Aussagen zum Teilgebiet a) entsprechend, aber auch die darüber hinausgehenden Aussagen zum Teilgebiet b). Auch hier sind die bestehen Absichten einen SB-Markt mit Parkplatz zu errichten Beleg für die Erforderlichkeit der Festsetzung.

Auch für **Teilgebiet e): Gartenbaubetrieb mit Futtermittelhandel und Wohnnutzung südlich der ehemaligen Stellplatzanlage** gelten die Aussagen zu Teilgebiet a) aufgrund der Lage und Zugschnitte der Grundstücke entsprechend. Aber auch der auf dem Gärtnereigrundstück bereits vorhandene Futtermittelhandel und die damit erfolgte Umnutzung eines Teils der Gärtnerei zu einer Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevantem Sortiment lässt auf ein Erfordernis für die Festsetzung schließen, um städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden zu können.

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

- a) der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) 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 die neueren Erkenntnisse aus seiner Fortschreibung, sowie
- c) der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen.

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 besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die für diese Festsetzung Anlass gebenden Bestrebungen, innerhalb des Plangebietes zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, stehen dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – hier namentlich des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches Holzhausen mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen – diametral entgegen. Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges b)** 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 er-

heblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Bestrebungen zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes stehen den mit dem STEP Zentren – für die Stadt im Allgemeinen und für das Plangebiet sowie für die im Kap. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche im Besonderen – beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Zielen diametral entgegen. Die Ziele würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zumindest in Teilen in Frage gestellt. Auch die neueren Erkenntnisse aus der Fortschreibung des STEP führen zu keinen anderen Ergebnissen. Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen.

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges c)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen (siehe Kap. 6.2.1), eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind der eigentliche „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und b) 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 erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zumindest in Teilen in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang ist als Beispiel insbesondere auch auf die gegenwärtig noch verbesserungswürdige Verknüpfung der Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereiches „Stötteritzer Landstraße“ in Holzhausen hinzuweisen sowie auf die noch ungenutzten Entwicklungspotenziale für die räumlich-funktionelle Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches im südwestlichen Kreuzungsbereich der Stötteritzer Landstraße / Hauptstraße (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E-148 „Neue Ortsmitte“; siehe dazu auch Kap. 6.2.1). Beides würde durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wenigstens gebremst, wenn nicht sogar in Frage gestellt werden. Dementsprechend wird auch dem Belang c) ein besonderes Gewicht zugemessen. Dieses bezieht sich allerdings ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich.

Über die oben genannten Belange hinaus sind der – Vollständigkeit halber – als weitere Belange, die von der Festsetzung berührt werden, insbesondere zu nennen:

- die Belange der sonstigen im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen (insbesondere des produzierenden Gewerbes westlich der Händlerstraße) als Belange der Wirtschaft,
- der STEP „Gewerbliche Bauflächen“ als Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Durch die Festsetzung können sich zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nicht innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes oder in dessen unmittelbarem Umfeld ansiedeln. Als Folge dessen sind aus der Nachbarschaft von produzierenden Betrieben und Einzelhandelsnutzungen möglicherweise resultierende Nutzungskonflikte, die ggf. zu Einschränkungen für das produzierende Gewerbe und damit auch für die weitere Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes führen könnten, nicht zu erwarten. Hinsichtlich des STEP ist von Bedeutung, dass dessen Zielen für das bestehende Gewerbegebiet mit der Festsetzung entsprochen wird – wobei dies ausdrücklich nicht Ziel und Zweck der Festsetzung ist. Da diese Belange in keiner Weise mit dem hier in erster Linie relevanten Themenbereich der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt in direkter Verbindung stehen, handelt es sich dabei um Nebenfolgen der Festsetzung. Da die

Belange in positiver Weise von der Festsetzung berührt werden und damit für diese Festsetzung sprechen, 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 gegen die Festsetzung sprechenden Belange

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

- d) der im Plangebiet bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung
- e) 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,
- 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 in der Walter-Heise-Straße und südlich davon innerhalb und außerhalb 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)**, der Interessen der im Plangebiet bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen als Belang der Wirtschaft ist eindeutig gegeben. Betroffen sind insbesondere die Interessen des bestehenden Betriebes (vorhandener Futtermittelhandel) aber auch des Eigentümers des bislang als SB-Markt genutzten Grundstückes. Für beide ist davon auszugehen, dass sie an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer bisherigen Nutzungen, also der Erhaltung des betrieblichen Bestandes und der Betriebsausweitung interessiert sind.

Aufgrund des auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin bestehenden Bestandschutzes ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die Nutzung auch über den Bestandschutz hinaus weiter entwickeln und ausbauen zu können. Dem setzt die Festsetzung Grenzen. Eine weitere Entwicklung ist danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom Bestandschutz gedeckt ist. Abweichend davon sind aber einzelne Entwicklungen und auch Erweiterungen der bestehenden Nutzungen möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zulassungsfähig (siehe dazu auch Kap. 10.5).

Beachtlich ist aber auch, dass die Nutzung der für Einzelhandelsnutzungen errichteten baulichen Anlagen durch Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit ei-

ner wirtschaftlichen Weiterführung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen sowie einer anderen wirtschaftlichen Weiternutzung der für Einzelhandelsnutzungen errichteten baulichen Anlagen grundsätzlich nicht im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dem Belang ist somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)**, das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage, ist eindeutig gegeben. Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung und damit auch zur Verwertung und zum Verkauf ihrer Grundstücke ein. Diese Einschränkung bezieht sich hier allerdings ausschließlich auf Möglichkeiten zur Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die bereits seit mehr als sieben Jahren vor Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässige waren, bislang aber nicht ausgeschöpft wurden (zu den bereits vorhandenen Nutzungen siehe unter Belang d)). Entsprechende Bestrebungen sind der Stadt lediglich aufgrund der für diesen Bebauungsplan anlassgebenden Vorgänge (siehe Kap. 2) bekannt. Mitteilungen im Zusammenhang mit dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB, die auf möglicherweise beabsichtigte Grundstücksverkäufe hinweisen würden, lagen der Stadt zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan nicht vor. Die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke wird durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Der Bebauungsplan steht somit einer wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dem Belang ist somit kein besonderes Gewicht zuzumessen. Im Übrigen sind auch hier die obigen Ausführungen zur eventuellen Möglichkeit der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend relevant. So könnten z.B. Kioske – jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps – im Einzelfall ggf. im Wege der Befreiung zugelassen werden, da sie das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beizutragen, aufgrund ihrer geringen Größe nicht tangieren.

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, da dem diese Festsetzung entgegen steht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerb auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Dementsprechend ist diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zuzumessen. Auch hier sind die obigen Ausführungen zur eventuellen Möglichkeit der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend von Bedeutung.

Der **Belang g)**, das Interesse der in der Walter-Heise-Straße und südlich davon innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnbevölkerung an einer Beibehaltung der Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung, ist derzeit nur insoweit betroffen, dass über den (rechtlich geschützten) Bestand hinaus keine Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen mehr zulässig ist. Nach Aufgabe der Nutzungen und Erlöschen des Bestandschutzes wären grundsätzlich keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zulässig – wobei auch hier die obigen Ausführungen zur eventuellen Möglichkeit der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend von Bedeutung sind. Von Bedeutung ist auch, dass die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen weder einen zentralen Versorgungsbereich darstellen, noch eine hinsichtlich des Sortimentes umfassende Nahversorgung gewährleisten können. Auch diesem Belang ist kein besonderes Gewicht zuzumessen, zumal auch hier keine geschützten Rechtspositionen berührt werden.

10.8 Abwägung zwischen den berührten Belangen

Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist mit der Festsetzung gegeben. Dies ist Ergebnis der nachfolgend dargelegten Abwägung der von der Festsetzung berührten Belange (unter Berücksichtigung auch der Festsetzung zum „Werksverkauf“; siehe Kap. 11).

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Von Bedeutung dafür ist insbesondere, dass es sich bei diesen Belangen um gewichtige öffentliche Belange im Zusammenhang mit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung handelt, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.

Die unter d) bis g) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange werden demgegenüber aus folgenden Gründen zurückgestellt:

Bei dem **Belang d)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener, wobei allerdings in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Dies ist aber zumutbar und deshalb hinzunehmen. Es wird nicht in die derzeit bestehende (tatsächlich ausgeübte bzw. bestandgeschützte) Nutzung eingegriffen. Lediglich die – seit mehr als sieben Jahren bestehende, aber bislang nicht in Anspruch genommene – Option der Erweiterung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten über den derzeitigen Bestand hinaus entfällt. Die bestehenden – auch die derzeit nicht ausgeübten – Nutzungen können nach den Maßgaben des baurechtlichen Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden. Außerdem bleiben vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten.

Bei **Belang e)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen grundsätzlich aller Grundstückseigentümer im Plangebiet. Auch hier wird in geschützte Rechtspositionen eingegriffen. Dies ist aber zumutbar und deshalb hinzunehmen. Es findet kein Eingriff in bestehende (bestandgeschützte) Nutzungen statt, sondern es wird lediglich die Nutzungsoption „Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“, die seit mehr als sieben Jahren bestanden hat, aber bislang nicht in Anspruch genommen wurde, entzogen. Alle anderen bislang zulässigen Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke bleiben unverändert bestehen.

Auch bei dem **Belang f)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener, wobei hier weder in bestehenden Nutzungen, noch in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Es entfällt für die Betroffenen lediglich die Möglichkeit, ihre spezielle wirtschaftlichen Tätigkeit auch im Plangebiet aufzunehmen. Dies ist hinzunehmen.

Belang g) spiegelt die Interessen eines nur untergeordneten Teiles der im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches lebenden Wohnbevölkerung nach Beibehaltung der bisher tatsächlich vorhandenen (Teil-)Versorgung in nächster Nähe zum Wohnort wieder. Dies ist gegenüber den Interessen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und damit einer möglichst wohnortnahen Versorgung des überwiegenden Teiles der Wohnbevölkerung (s.o.) zurück zu stellen.

Dafür, dass die Festsetzung für die nachteilig davon Betroffenen insgesamt nicht unzumutbar ist, ist im Übrigen auch von Bedeutung, dass Vorhaben im Einzelfall ggf. im Wege der Befreiung zugelassen werden können (siehe dazu auch Kap. 10.5).

11. Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

11.1 Wortlaut der Festsetzung

Im § 2 Absatz 2 dieses Bebauungsplanes ist festgesetzt:

(2) Abweichend von Absatz 1 kann der Einzelhandel mit in Absatz 1 genannten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und*
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.*

11.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziel e) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen 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 unverträglichem 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 Widerspruch 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, Schau- fenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindli-

che 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 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 eine in m² absolut bestimmte, von der Grundstücksgröße unabhängige Flächengröße nicht überschreitet. Im Übrigen wäre die sachgerechte Festsetzung einer absoluten 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 Bedarfs 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 den im Plangebiet ansässigen (z.B. Gärtnerei) oder auch sich neu ansiedelnden 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 in Gewerbegebieten.

11.6 **Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belangen**

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange sind insbesondere die im Kap. 10:7 bereits genannten Belange:

- der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen als Belange der Wirtschaft – hier mit ihrem Interesse, ihre Produkte auch weiterhin direkt an Endverbraucher vermarkten zu können,
- des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ als Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – hier mit seinem Ziel der Revitalisierung des besonders für kleinere produzierende Betriebe (gering emittierende Branchen des Verarbeitenden Gewerbes, Produzierendes Handwerk) geeignete Gewerbegebiet westlich der Händlerstraße – sowie
- 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 e)).

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten, grundsätzlich entgegenstehenden 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) 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 die neueren Erkenntnisse aus seiner Fortschreibung, sowie
- c) der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen.

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 13.02.08

Kunz

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: Zentraler Versorgungsbereich „Stötteritzer Landstraße“ in Holzhausen

Anhang 2: Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Ost

Fortschreibung des STEP Zentren:

