



Stadt Leipzig

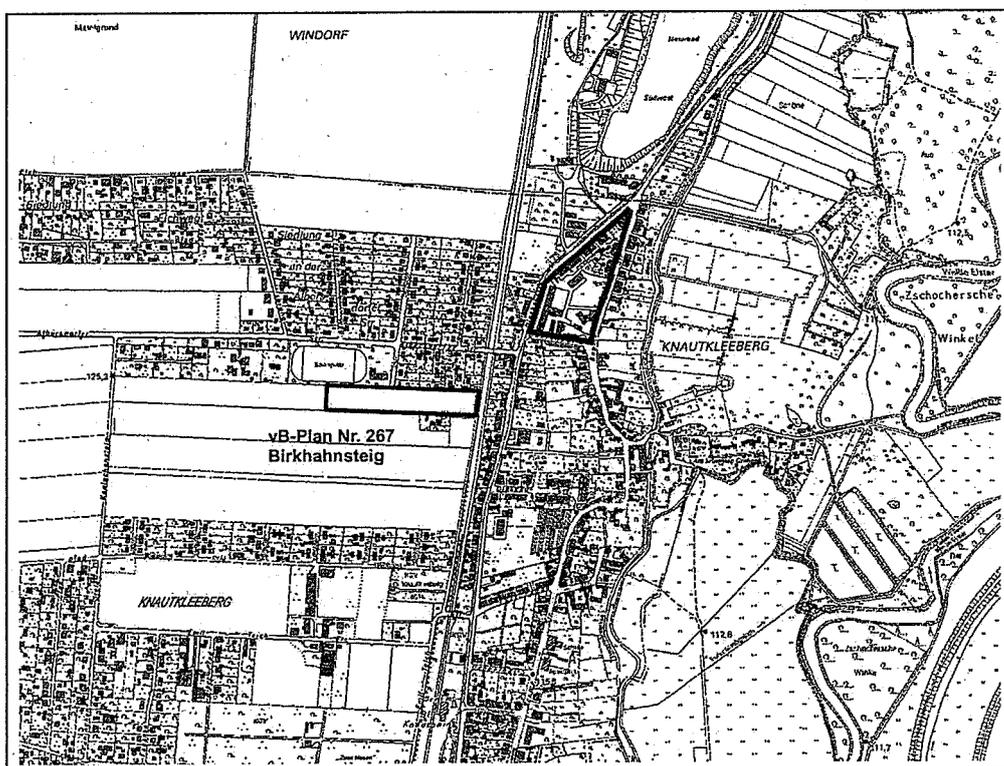
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 310 Nördlich Göhrenzer Straße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Leipzig-Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain.

Es umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und wird im umgeben:

im Norden	von der Dieskaustraße mit Einmündungsbereich in die Seumestraße
im Osten	von der Seumestraße,
im Süden	von der Göhrenzer Straße sowie
im Westen	von der Dieskaustraße.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist auch dem Übersichtsplan, der dem Bebauungsplan beigefügt ist, bzw. aus der Übersichtskarte (siehe Deckblatt dieser Begründung) zu ersehen. 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 nahversorgungsrelevanten Sortimenten konzentrierenden – Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Umwandlungsprozesse hinsichtlich zentrenrelevanter und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, vor allem die Absicht, im Plangebiet einen SB-Markt mit Backshop, Pfandraum, Werbeanlagen und Einstellplätzen zu errichten. Die Umsetzung dieser Absicht ist ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Die Realisierung des Vorhabens 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 Knautkleeberg-Knauthain tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (siehe Kap. 3 und 6.2.1).
- Die grundsätzliche Eignung im Plangebiet gelegener Flurstücke zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch die Ansiedlung dieser Einzelhandelsnutzungen ist ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig, steht aber wie oben im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche.
- Die Absicht der Stadt, aus derartigen Ansiedlungen resultierende Fehlentwicklungen zu verhindern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Umsetzung 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 – sicherzustellen.

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

- a) Nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist es möglich, die im vorliegenden Fall wesentlichen Belange sowie den für das Erreichen der zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt erforderlichen Inhalt und den notwendigen räumlichen Geltungsbereich der Festsetzungen umfassend und abschließend zu ermitteln.
- b) Nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet dahingehend verändert, klargestellt und fixiert werden, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt (siehe Kap. 3 bzw. 6.2.1) – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung ihrer zentraler Versorgungsbereiche – gewährleistet werden kann.
- 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.

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 der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB beizutragen, hier insbesondere des tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches entlang der Dieskaustraße im Bereich der Hausnummern 327 bis 357 und 340 bis 367 (Näheres siehe Kap. 6.2.1).

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

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

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 derar-

tige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht mehr ansiedeln oder ausweiten können. Damit wird bezweckt, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche, durch die deren Erhaltung und Entwicklung in Frage gestellt sowie städtebauliche Fehlentwicklungen eingeleitet bzw. begünstigt würden, zu vermeiden und damit den Zielen a) und b) zu dienen. Die Beschränkung auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten 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 Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen angemessen berücksichtigt werden, soweit dies im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich ist. Damit sollen im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unzumutbare Nachteile vermieden werden.

e) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

Abweichend von Ziel c) soll es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des sogenannten „Leipziger Ladens“ bleiben. Derartige Läden sind angesichts des Charakters des Plangebietes und seines Umfeldes nicht gänzlich untypisch, auch, wenn sie im Plangebiet bislang nicht vorkommen. Auch ist generell davon auszugehen, dass von diesen Läden – allein schon aufgrund ihrer Ausrichtung (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Laden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) – grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (näheres dazu siehe Kap. 6.2.1). Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel c) soll deshalb insbesondere gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden im Plangebiet nicht eingeschränkt wird.

f) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Abweichend von Ziel c) soll der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel c) soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

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

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. IV-663/06, (bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15/2006 am 29.07.2006)	19.07.2006
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) (bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2008 vom 01.11.2008)	11.11.2008 bis 10.12. 2008
Beteiligung der TöB zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	30.10.2008

Das Verfahren wurde als **vereinfachtes Verfahren** nach § 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 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 (TöB) 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 TöB zum Entwurf erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; sie wurde unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den gesamten Block zwischen Dieskaustraße, Seumestraße und Göhrenzer Straße, im nördlichsten Teilbereich innerhalb der alten Ortslage Knautkleebergs. Es liegt in fußläufiger Versorgungsentfernung, aber außerhalb des an der Dieskaustraße südlich des Plangebietes tatsächlich vorhandenen und in der Fortschreibung des STEP Zentren als „Nahversorgungslage“ fixierten zentralen Versorgungsbereiches (Näheres siehe Kap. 6.2.1).

Im Plangebiet nimmt die Wohnnutzung neben den Brachflächen des ehemaligen RFT-Areals den größten Flächenanteil ein und prägt damit das Plangebiet überwiegend. Zu unterscheiden sind die folgenden Bereiche:

- a) Wohnnutzung in elf bis zu 4-geschossigen Wohngebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes (Dieskaustraße 323-333 und Seumestraße 2-10) sowie zwei 3-geschossigen Wohngebäuden im südöstlichen Bereich (Seumestraße 20 und 22).
- b) Ungenutzte Flächen (ca. 14.000 m²) in der südlichen Hälfte des Plangebietes mit brachgefallenen Hallen / Baracken (ehem. RFT), unbefestigten Brachflächen und ebenfalls ungenutzten landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in der Göhrenzer Straße. Absichten zur Wiederaufnahme entsprechender Nutzungen sind nicht erkennbar und nicht realistisch.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere die unter b) beschriebenen, derzeit ungenutzten Flächen weisen jedoch aufgrund der Flächengröße und des Flächenzu-

schnittes sowie aufgrund der Lage an der Dieskaustraße und an der Seumestraße eine hohe Attraktivität für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf. Dementsprechend wurde im April 2004 ein Baugesuch zum Neubau eines SB-Marktes mit Backshop, Pfandraum, Werbeanlagen und Einstellplätzen eingereicht. Der Antrag wurde zurückgestellt (§ 15 BauGB) und es wurde eine Veränderungssperre (§ 14ff BauGB) erlassen.

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

5.2 Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes sind im Wesentlichen folgende Nutzungen vorhanden:

- im Norden
 - ein Gastronomiebetrieb (Restaurant mit Freisitz) und
 - ansonsten Außenbereich mit dem Naturbad Südwest,
- im Osten
 - der Siedungsbereich zwischen Seumestraße und Knauthainer Elstermühlgraben mit 1-3-geschossigen Wohnhäusern teilweise mit gewerblicher Nutzung, z.B. mit einer Werkstatt (Bleiglaserei) im Hof und Büro- und Verkaufsräume im Erdgeschoss des –Vorderhauses,
- im Süden
 - der Haupt-Siedlungsbereich der alten Ortslage Knautkleebergs mit 2-3-geschossigen Wohnhäusern, z.T. mit 1-geschossigen Werkstattgebäuden und sonstigen Nebengebäuden,
 - darin in ca. 120 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet die Nahversorgungslage Knautkleeberg mit einigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1).
- im Westen
 - einzelne bis zu 3-geschossige Wohnhäuser (teilweise mit Büronutzung) zwischen Dieskaustraße und der Bahntrasse Leipzig-Zeitz sowie
 - Einfamilienhausgebiete westlich der Bahntrasse.

Auch hier sind keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten 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 grundsätzlich gegebenen 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 zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die Landesdirektion Leipzig den Bebauungsplan auf Grundlage

- des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen (LEP 2003), verbindlich seit dem 01.01.2004 und
 - des Regionalplanes Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit dem 25.07.2008 sowie unter Zugrundelegung
 - der Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 3. April 2008 (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)
- raumordnerisch geprüft und mit Schreiben vom 10.12.2008 mitgeteilt:

„Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 310 der Stadt Leipzig mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan [...] die landesplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003 und zum Schutz und zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Er trägt dazu bei die Funktionsfähigkeit (Ziel 5.2.2 LEP 2003) der Stadt Leipzig zu sichern, indem er deren innerörtliche Versorgungs- und Handelsstandorte (D – Zentrum Anton-Zickmantel-Straße / Bismarckstraße, tatsächlich vorhandene und nach STEP-Fortschreibung zu sichernde Nahversorgungslage Dieskaustraße nördlich Fortunabadstraße) stärkt. Damit sichert der Bebauungsplan Nr. 310 die Umsetzung des regionalplanerischen Zieles, die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu entwickeln (Ziel 5.2.2 RPIWS 2008). Beigetragen wird auch zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung in allen Teilräumen der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.1 RPIWS 2008). Schließlich wird dem regionalplanerischen Grundsatz zur Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstädte (G 5.2.1 RPIWS) Rechnung getragen.“

Für den Bebauungsplan Nr. 310 spricht zudem das Ziel 5.1.3 des LEP 2003. Dieses Ziel des LEP 2003 fordert eine enge Verknüpfung der Bauleitplanung mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Vorliegend ist dies mit Bezug auf den Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren erfüllt. Der STEP Zentren und seine Fortschreibung wiederum sind Ausdruck der Umsetzung des Zieles 6.2.5 des RPIWS, welches von den Zentralen Orten in der Planungsregion Westsachsen die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen fordert, in denen vorrangig die Einzelhandelsentwicklung und dabei insbesondere die Ansiedlung und Entwicklung großflächigen Einzelhandels in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten erfolgen soll.“

Die Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen hat mit Schreiben vom 04.12.2008 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes dargestellt

- Wohnbaufläche für den nördlichen und für den südöstlichen Teil des Plangebietes und
- Gemischte Baufläche für die brachliegenden Flächen im südlichen Teil des Plangebietes.

Derzeit erfolgt die Fortschreibung des FNP. An den Darstellungen im FNP-Vorentwurf haben sich lediglich im südöstlichen Abschnitt geringfügige Änderungen ergeben. Diese Flächen sind nunmehr ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt und gehören zum Band gemischter Baufläche entlang der Seumestraße.

Es sind somit keine Darstellungen vorgesehen, die dafür sprechen würden, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen. Insbesondere sind keine Darstellungen vorgesehen, die die Entwicklung eines Zentrenbereiches zum Ziel hätten bzw. in besonderem Maße fordern würden. Nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten liegen, auch im Ergebnis der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, keine Hinweise dafür vor, dass entsprechende Darstellungen in den FNP aufzunehmen wären.

Der Bebauungsplan wird daher sowohl aus den gegenwärtigen als auch den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet bestanden vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine in Kraft getretenen Bebauungspläne. Es befand sich vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Über die Zulässigkeit von Vorhaben war somit bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Danach waren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären, grundsätzlich bereits seit mehr als sieben Jahren zulässig.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009) 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 die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) zum Gegenstand hat, insbesondere zu berücksichtigen (siehe auch § 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 – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die 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 Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 65 zentrale Versorgungsbereiche ver-

schiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

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.

Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „**Leipziger Sortimentsliste**“ zusammengestellt. Auch sie ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses und 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 Einzelhandelssortimenten wurde aus der Einzelhandelssituation 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 verbrauchnahen 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 nahversorgungsrelevanten Sortimente sind § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes sowie Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Ein typisches Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig ist der sogenannte „**Leipziger Laden**“. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um

- einen kleinen Laden mit einer Verkaufsfläche bis 150 m²
- mit Warenangeboten im Food- und Non-Food-Bereich,

- als Nachbarschaftsladen aber auch als Ladenhandwerk beim Angebotsschwerpunkt im Food-Bereich (vgl. Definition des Institutes für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E, S.44),
- als Fachgeschäft beim Angebotsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Sortimenten im Non-food-Bereich, der ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbietet (vgl. dito, S.48);
- in der Regel in direkter räumlich-funktionaler Zuordnung zu Wohngebieten,
 - häufig als Erdgeschossnutzung in Mehrfamilienhäusern insbesondere an Hauptverkehrsstraßen bzw. an Magistralen mit Versorgungsfunktion und ggf. auch Aufenthaltsqualität für Fußgänger,
 - aber auch in Nebenstraßen, hier traditionell insbesondere in Eckgebäuden,
 - im Großsiedlungsbestand aus DDR-Zeiten auch als Funktionsunterlagerung vor allem entlang zentral gelegener Wege mit untergeordneter Funktion für den Kfz-Verkehr.

Der Anteil dieser Läden gemessen an der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet liegt bei ca. 80 %. Dies ist Ergebnis der statistischen Erhebung und Raumb Beobachtung zum Einzelhandelsbestand in Leipzig seit 1999, zuletzt 2007.

Eine besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung haben die „Leipziger Läden“ insbesondere im Hinblick auf folgende Belange:

- Sie kommen den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung und hier insbesondere Familien sowie der alten und der behinderten Menschen entgegen. Aufgrund der räumlich-funktionalen Integration in das Stadtgefüge (Zuordnung zu Wohngebieten) und der geringe Größe der Läden dienen die Läden oft als Identifikationsbereich urbanen Lebens (Kontakt, Begegnung) insbesondere auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Sie tragen durch diese Identifikationswirkung auch zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in den Wohnquartieren und damit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.
- Sie dienen auch der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, soweit sie in diesen Bereichen gelegen sind, da sie dort wichtige Versorgungsfunktion wahrnehmen. Soweit sie außerhalb dieser Bereiche gelegen sind, sind dennoch aufgrund der geringen Größe der Läden schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (auch bei einem Nebeneinander mehrerer Geschäfte) nicht zu erwarten.
- Den Belangen der Wirtschaft und hier insbesondere ihrer mittelständischen Struktur entspricht der „Leipziger Läden“ in besonderem Maße, da er aufgrund seiner geringen Größe und aufgrund seiner direkten räumlich-funktionaler Zuordnung zu Wohngebieten und damit zur Kundschaft besonders für Klein- und mittelständische Unternehmen geeignet ist.
- Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung steht, dass gerade eben aufgrund der Klein- und mittelständische Strukturen eine kleinteilige, den Wohngebieten zugeordnete räumliche Verteilung der Läden ermöglicht wird.

Darüber hinaus sind die „Leipziger Läden“ auch von Bedeutung zum Beispiel für die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile, für den Fortbestand, die Weiterentwicklung und die Wiederbelebung der Straßen und Plätze von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung, für die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie für eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung.

Siehe zu den oben angesprochenen Belangen auch § 1 Abs. 6 BauGB.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund dieser städtebaulichen und stadtentwicklungspolitische Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwick-

lung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels mittels Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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 tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereich im Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain, im Bereich Dieskaustraße nördlich der Fortunabadstraße,
- aber auch der im Ortsteil Großschocher an der Anton-Zickmantel-Straße/Bismarckstraße tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereich.

Dieser Bebauungsplan konzentriert sich darauf, zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Knautkleeberg beizutragen. Nachfolgend soll aber dennoch auch auf den zentralen Versorgungsbereich in Großschocher eingegangen werden.

Der Versorgungsbereich in Knautkleeberg-Knauthain liegt relativ zentral an der Dieskaustraße und verfügt über einen Straßenbahnanschluss. Um einen neu gestalteten Supermarkt hat sich eine kleine Nahversorgungslage mit 10 Läden und 980 m² VK (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, GMA, Erfurt). gebildet. Sie wird durch private und öffentliche Dienstleistungen (Reisebüro, Friseur, Kosmetiksalon, Sparkasse und Versicherung) ergänzt.

Im Ortsteil Großschocher gleichfalls in relativ zentraler Lage zwischen der Plattenbaubausiedlung und der historischen Siedlungsbebauung befindet sich an der Anton-Zickmantel-Straße und Bismarckstraße ein weiterer zentraler Versorgungsbereich. Die Distanz von ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist relativ groß. Sie ist jedoch vor allem bedingt durch das Landschaftsschutzgebiet in Windorf zwischen den beiden benachbarten Ortsteilen. Über die Dieskaustraße, die beide Ortsteile erschließt, findet der Kundenverkehr mit den entsprechenden Kaufkraftumverteilungen statt.

Der zentrale Versorgungsbereich ist geprägt durch eine relativ abgeschlossene Neubauimmobilie an der Anton-Zickmantel-Straße sowie den benachbarten Supermarktstandort. Er weist ein leistungsfähiges und breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. Strukturprägend sind das SB-Warenhaus und der Supermarkt. Die 15 derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches verfügen über insgesamt 5.360 m² Verkaufsfläche (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, GMA, Erfurt). Mit 6 Betrieben dominieren die Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel). Sie werden durch Einzelhandelsbetriebe des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie private und öffentliche Dienstleistungen (Reisebüro, Friseur, Kosmetikstudios, Schlüsseldienst, Textilpflege, Ärzte, sonstige medizinische Dienstleistung, Postfiliale) und ein Restaurant sowie eine ökumenische Sozialstation mit Seniorentreff und Bürgeramt ergänzt.

Der räumliche Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches konzentriert sich vor allem auf Knautkleeberg-Knauthain mit ca. 5.200 Einwohnern, aber auch auf Hartmannsdorf-Knauthain mit ca. 1.200 Einwohnern. Mit seiner Verkaufsflächengröße und Angebotsstruktur erstreckt sich der räumliche Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches von Großschocher über den Ortsteil hinaus. In seinem Kerneinzugsbereich, dem Ortsteil selbst, leben gegenwärtig ca. 8.970 Einwohner. Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2012

wird zukünftig sowohl für Großschocher als auch für Knautkleeberg-Knauthain von einer rückläufigen Einwohnerzahl auszugehen sein.

Für den Versorgungsraum Südwest, in dem sich das Plangebiet befindet, nennt der 1999 **beschlossene STEP „Zentren“** das Ziel in Knautkleeberg-Knautnaundorf ein D-Zentrum auszuweisen. Den leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich „Südwestzentrum“ in Großschocher weist er als Stadtteilzentrum (Kategorie C) aus. Beim C-Zentrum empfiehlt er keine Ergänzung mit Ausnahme bei den Komplementärnutzungen.

In der **Fortschreibung des STEP „Zentren“** wird der Versorgungsbereich in Knautkleeberg-Knauthain unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes entsprechend der relativ geringen Einwohnerzahl im Einzugsbereich künftig als Nahversorgungslage ausgewiesen (siehe Anhang 1).

Die Nahversorgungslage bietet eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten überwiegend für den täglichen Bedarf an integrierten wohnungsnahen Standorten. Ihre Versorgungsfunktion bezieht sich auf die umgebenden Siedlungsbereiche mit mindestens ca. 5.000 Einwohnern und reicht damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Sie befindet sich im Siedlungsschwerpunkt bzw. an der Haupteinschließung innerhalb ihres Einzugsgebietes und ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Im dünn besiedelten äußeren Stadtraum, zu dem Knautkleeberg-Knauthain zählt, ist die Kundenanfahrt aus etwas entfernter gelegenen Siedlungsteilen zu berücksichtigen. Das Warenangebot in einer Nahversorgungslage ist geprägt durch ein breites Lebensmittelsortiment. Es wird ergänzt durch andere wohnortbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, so dass sie einen substanziellen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung leistet.

Für die Flächenpotenziale in der ausgewiesenen Nahversorgungslage sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, wie folgt gegeben:

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

Für den bislang als C-Zentrum eingestufte Versorgungsbereich im Ortsteil Großschocher wird der an der Bismarckstraße befindliche Supermarkt mit in den Zentrumsumgriff einbezogen. Die nur geringen Wachstumsimpulse aus dem Umfeld begrenzen die Bedeutung dieses Standortes. Im STEP erfolgte eine Neubewertung und Neueinstufung als D-Zentrum, die dem Rechnung trägt (siehe Anhang 2).

Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) stellt die funktionale und städtebauliche Mitte eines Stadtteils oder Ortsteils dar und bietet ein breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Es ist dem prägenden öffentlichen Raum des Stadtteils exponiert zugeordnet (zentrale Kreuzung, Hauptachse) und verfügt über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung. Das Einzugsgebiet umfasst den Stadtteil bzw. Ortsteil und seinen näheren Verflechtungsbereich. Der zentrale Versorgungsbereich ist aus dem Umfeld direkt zu Fuß und aus dem übrigen Einzugsbereich mit dem ÖPNV oder Fahrrad gut erreichbar. Um auch Autofahrerkundschaft an den integrierten Zentrumsstandort zu binden, ist eine angemessene straßenseitige Erschließung und Stellplatzangebot erforderlich.

Der Einzelhandel im D-Zentrum ist geprägt durch ein breites und vielfältiges Lebensmittelangebot sowie am kurz- und mittelfristigen z.T. auch langfristigen Bedarf orientierte Nonfood-Sortimente und angemessen dimensioniert. Hierbei handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen. Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Der Einzelhandel wird ergänzt durch ein vorwiegend stadtteilbezogenes Dienstleistungsangebot aus den Bereichen Finanzen, Post, Freie Berufe, Ladenhandwerk, Gesundheit, Gastgewerbe, Bildung und Freizeit sowie Verwaltungsaußenstelle und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Für das Flächenpotenzial im ausgewiesenen D-Zentrum ist die planungsrechtlichen Voraussetzung für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, wie folgt gegeben:

- Für den Bereich östlich der Bismarckstraße besteht die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 63 „Stadtteilzentrum Großschocher“, in Kraft getreten am 08.03.1993. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum errichtet.
- Die sonstigen Flächen des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bebauungspläne bestehen nicht („unbeplanter Innenbereich“), die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), sodass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

Für beide zentralen Versorgungsbereiche besteht die Zielstellung der Stärkung und Sicherung ihrer Versorgungsfunktion, wobei die Nahversorgungslage Knautkleeberg im Bestand gesichert und angemessen weiter entwickelt werden soll. Beim „Südwestzentrum“ wird kein Erweiterungsbedarf im Einzelhandel gesehen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

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

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

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

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"

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

7. Umweltbelange

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

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen. Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 11.11. bis zum 10.12.2008 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht.

Von den fünf als „Dritte“ beteiligten Bürgervereinen hat lediglich ein Verein eine Stellungnahme abgegeben; mit Schreiben vom 08.12.2008 wurde mitgeteilt, dass keine Einwendungen bestehen. Von einem anderen Bürgerverein wurde bereits aufgrund des Aufstellungsbeschlusses mit Schreiben vom 10.07.2006 mitgeteilt, dass die Ansiedlung eines SB-Marktes im Plangebiet nicht befürwortet werde.

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 30.10.2008. 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 Handwerkskammer zu Leipzig hat in Ihrer Stellungnahme vom 09.12.2008 zwar ausgeführt:

„Im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich sind handwerklich tätige Bäckereien und Fleischereien ansässig. Sie sind für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet wichtige Unternehmen und führen teilweise auch erweiterte Sortimente bzw. Randsortimente. In diesem Sinne müssen derartige Nutzungen auch weiterhin für zulässig

erklärt werden. Diesem Erfordernis kommen die Festsetzungen unter 3e (Zulässigkeit des ‚Leipziger Ladens‘ bis ca. 150 m²) und 3f (Zulässigkeit des ‚Werksverkaufs‘ zentrenrelevanter Sortimenten) zwar weitestgehend nach, unberücksichtigt bleiben jedoch Filialen von Handwerksbetrieben [der] relevanten Branchen.

Auch die Erweiterung der zugehörigen Produktionsstätte kann durch die Festsetzung auf Dauer eingeschränkt werden. Entscheidend für die ansässigen handwerklichen Unternehmen mit relevanten Sortimenten sind die künftigen Nutzungsmöglichkeiten. Diese müssen insbesondere auch die Betriebserweiterung, Betriebserneuerung sowie Investitionen am Standort gewährleisten.

Daraus abgeleitet ergibt sich aus Sicht der Handwerkskammer zu Leipzig zu den vorgetragenen Planungsabsichten nachfolgender Hinweis bzw. Änderungsvorschlag:

In die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan sind deshalb analog § 1 Abs. 10 BauNVO Festsetzungen wie folgt aufzunehmen:

‚Die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen dieser Anlagen werden als allgemein zulässig erklärt.‘

Da nach Kenntnis des Stadtplanungsamtes im Plangebiet keine solchen Betriebe ansässig sind, wurde mit E-Mail vom 14.01.2009 bei der Handwerkskammer nachgefragt, welche Betriebe genau gemeint seien. Daraufhin wurde seitens der Handwerkskammer mit E-Mail vom 14.01.2009 mitgeteilt, man gehe davon aus, dass das Stadtplanungsamt insofern über die korrekten Aussagen verfüge. Die obige Stellungnahme wird somit seitens der Stadt als gegenstandslos angesehen, da sie insgesamt auf einer falschen Ausgangssituation hinsichtlich des Bestandes an handwerklich tätigen Bäckereien und Fleischereien beruht.

Aber selbst, wenn solche Betriebe im Plangebiet ansässig wären, wäre eine Änderung der jetzigen Festsetzungen nicht erforderlich. Denn: Der übliche Bäcker- oder Fleischerladen dürfte mit 150 m² Verkaufsfläche auskommen – zumindest in dem gegebenen räumlichen Umfeld – und wäre damit bis zu dieser Größe als „Leipziger Laden“ auch weiterhin zulässig. Größere Bäcker- oder Fleischerläden sollen sich grundsätzlich in dem mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereich ansiedeln, da deren Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches den Zielen der Stadt entgegen stehen würde (siehe Kap. 3 und 6.2.1). Für "handwerklich tätige Bäckereien und Fleischereien" (siehe Stellungnahme der Handwerkskammer) mit angeschlossenem Verkauf, bei denen der überwiegende Teil der angebotenen Produkte aus eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung stammt, wäre ein größerer Laden grundsätzlich auch als "Werksverkauf" zulässig; eine entsprechend große Betriebsstätte für die Produktion im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld voraus gesetzt.

Die beteiligten TöB und die wesentlichen inhaltlichen Ergebnisse der Beteiligung sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

beteiligte TöB:	wesentliche Inhalte der Stellungnahmen:
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	Stellungnahme vom 03.12.2008: Das Erreichen der im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Leipzig wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt und somit auch von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet.

beteiligte TöB:	wesentliche Inhalte der Stellungnahmen:
Landesdirektion Leipzig	Stellungnahme vom 10.12.2008: Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt. Eintragung in das Raumordnungskataster unter der Nummer 186/08. (Näheres siehe Kap. 6.1.1)
Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle	Stellungnahme vom 04.12.2008: Aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme eingegangen.
Handwerkskammer zu Leipzig	Siehe oben.
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig 1	Stellungnahme vom 8.12.2008: Grundsätzlich keine Einwände.
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig 2	Stellungnahme vom 8.12.2008: 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 wiedergegebenen (*kursiv*) und begründeten textlichen Festsetzungen.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes verläuft:

- im Osten* ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 196/4 (Ausgangspunkt) in östlicher und dann südlicher Richtung entlang der Ostseite der Seumestraße auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 196/4, 196e, 196d, 196c, 196b, 196f, 5/3 und 4a,
weiter auf der gedachten gradlinigen südlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 4a bis zum Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen östlichen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 5/3,
- im Süden* entlang der Nordseite der Göhrenzer Straße auf der gedachten gradlinigen östlichen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 5/3 und weiter auf der südlichen Grenze dieses Flurstückes,
- im Westen* entlang der Ostseite der Dieskaustraße auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 5/3, 195/2, 195/4, 195/6, 195/8 und 196/4 bis zum Ausgangspunkt.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Knautkleberg.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 09.07.2008.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2006. Es wurden keine Flurstücke oder Flurstücksteile über den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan hinausgehend einbezogen oder aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen.

10. Allgemeine Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere, Tierhaltungsbedarf).

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes auf allen Baugrundstücken und Teilen davon die grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten herbeizuführen. Zu beachten sind aber auch die davon abweichenden Festsetzungen zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ (siehe Kap. 11 und 12).

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

Die Festsetzung soll sich ausschließlich auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kern- bzw. Hauptsortimente führen. Sie soll sich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe erstrecken, deren Kern- bzw. Hauptsortiment keine nahversorgungsrelevanz aufweist, die aber in einem branchenüblichen Randsortiment nahversorgungsrelevante Waren führen. Auch sollen alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente zulässig bleiben.

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele a) bis c) (siehe Kap. 3) beizutragen.

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- Alle von der Festsetzung betroffenen Baugrundstücke und Teile davon befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, hier namentlich des im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ bzw. seiner Fortschreibung ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Leipzig.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der STEP „Zentren“ bzw. seine Fortschreibung 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 bzw. in seiner Fortschreibung verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches dient.
- In dem für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, nach § 34 BauGB vorhanden (siehe Kap. 6.2.1).

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes dem Ziel c) entsprechend ausgeschlossen. Damit können im Plangebiet die Ansiedlung und die Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und damit Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich (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 insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung anzusiedeln. Die Verwirklichung dieser Absichten würde negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereich (siehe Kap. 6.2.1) nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele (siehe Kap. 3) verhindern. Deshalb ist es jetzt erforderlich, dem mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.
- Außerdem sind auch andere im Plangebiet gelegene Flurstücke grundsätzlich geeignet zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen geeignet sind, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den zu schützenden zentralen Versorgungsbereich nach sich zu ziehen. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der weiteren Ansiedlung bzw. der Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden

den Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) gewährleisten werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurden auch zusätzlich die Festsetzung zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ getroffen (siehe Kap. 11 und 12).

Weitere ergänzende Festsetzungen – z.B. zur Zulässigkeit von Randsortimenten, „Fremdkörperfestsetzungen“ oder sonstige Ausnahmen – sind aus folgenden Gründen 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 hinsichtlich dessen bei der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente zu belassen, besteht somit nicht. Außerdem sollen derartige Einzelhandelsbetriebe nicht von der Festsetzungen erfasst werden und damit uneingeschränkt zulässig bleiben (siehe Kap. 10.2).
- Eine sogenannte „**Fremdkörperfestsetzung**“ entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO dahingehend, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen vorhandener baulicher oder sonstiger Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, ist nicht erforderlich, da im Plangebiet keine solchen Anlagen des zentrenrelevanten Einzelhandels vorhanden sind.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar sind.

Anregung dahingehend, dass eine der vorgenannten Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden oder dass sogar die generelle Zulässigkeit der hier in Rede stehenden Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden von Eigentümer der betroffenen Grundstücke weder im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Die Eigentümer haben somit nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen sehen.

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 liegendem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte – und auch ihrer Ortsteile – dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen.

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die 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 mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiches im Ortsteil Knäutkleeberg-Knauthain – 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 erheblichen 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 (siehe Kap. 2 Planungsanlass) weitestgehend 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 (siehe Kap. 2 Planungsanlass) und die dadurch entstehende Konkurrenzsituation würde die Erhaltung und Entwicklung des im Ortsteil Knäutkleeberg-Knauthain vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches weitestgehend in Frage gestellt. 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.

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 Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke,
- e) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber) – soweit es sich dabei nicht um „Leipziger Läden“ oder „Werksverkauf“ handelt –, die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln sowie
- f) der innerhalb des Plangebietes und der in dessen Umfeld 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)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der ohne die Festsetzung seit mehr als sieben Jahren bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben; zumindest wird seitens der Stadt von einem solchen Interesse ausgegangen, obwohl die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben (siehe auch Kap. 10.5). Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung und damit auch zur Verwertung und zum Verkauf ihrer Grundstücke ein. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar; weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich eingeschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). 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. Im Ergebnis ist dem Belang kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Die Betroffenheit des **Belanges e)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber) – außer „Leipziger Läden“ und „Werksverkauf“ –, die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende

Markt- und Erwerbchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Dementsprechend ist diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zuzumessen.

Der **Belang f)**, das Interesse der innerhalb des Plangebietes und der in dessen Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung an einer Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung, ist insoweit betroffen, dass im Plangebiet keine Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelnutzungen – mit Ausnahme der „Leipziger Läden“ und des „Werkverkaufs“ – mehr zulässig ist. Geschützte Rechtspositionen werden dadurch nicht berührt. Im Übrigen ist die Versorgung im zentralen Versorgungsbereich in ca. 600 m Entfernung möglich. Auch diesem Belang ist deshalb kein besonderes Gewicht zuzumessen.

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 „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“; siehe Kap. 11 und 12).

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 f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange werden demgegenüber aus folgenden Gründen zurückgestellt:

Bei **Belang d)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen grundsätzlich aller Grundstückseigentümer im Plangebiet. Hier wird in geschützte Rechtspositionen eingegriffen. Dies ist aber zumutbar und deshalb hinzunehmen (siehe dazu auch Kap. 10.7 zum Belang d). Es findet kein Eingriff in bestehende (bestandsgeschützte) Nutzungen statt, sondern es wird lediglich die Nutzungsoption „Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“, soweit es sich nicht um „Leipziger Läden“ oder „Werksverkauf“ handelt, entzogen. Die Nutzungsoption hat seit mehr als sieben Jahre bestanden, wurde aber bislang nicht ausgenutzt. Alle anderen bislang zulässigen Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke bleiben unverändert bestehen, sodass der Bebauungsplan einer wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege steht. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiches überwiegt deshalb gegenüber dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer.

Auch bei dem **Belang e)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener, wobei hier weder in bestehenden Nutzungen, noch in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Es entfällt für die Betroffenen lediglich die Möglichkeit, ihre spezielle wirtschaftlichen Tätigkeit auch im Plangebiet des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dies ist hinzunehmen. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiches überwiegt deshalb gegenüber dem privaten Interesse.

Belang f) spiegelt die Interessen eines nur untergeordneten Teiles der im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches lebenden Wohnbevölkerung nach 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. Auch hier überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiches.

11. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

11.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 2 Absatz 2 der textlichen Festsetzung dieses Bebauungsplanes ist festgesetzt:

(2) Absatz 1 gilt nicht für Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150 m², die

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führen oder

b) zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen („Leipziger Laden“).

11.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles e) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ einzurichten und zu betreiben, soll erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“, von denen aufgrund ihrer Ausrichtung (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Läden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) in Verbindung mit ihrer geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind und bezogen auf die gesamtstädtische Ziele keine nennenswerte Relevanz aufweisen, nicht 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 „Leipziger Läden“ dem Ziel e) entsprechend ermöglicht, ohne dass damit ein Widerspruch zu den Zielen a) bis c) erzeugt werden würde. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Laden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche.

Der **Begriff der Verkaufsfläche** stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone,

Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

11.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit dieser Öffnung des sich aus Absatz 1 der Festsetzung ergebenden grundsätzlichen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten ist gegeben, um im Plangebiet die bislang gegebene Möglichkeit zu erhalten, dort „Leipziger Läden“ einzurichten und zu betreiben. „Leipziger Läden“ sind oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft.

11.6 Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange

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

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke und
- f) der innerhalb des Plangebietes und der in dessen Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung mit ihrem Interesse an einer Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung

sowie die Belange möglicher Betreiber der „Leipziger Läden“ und besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung dieser Läden (siehe Kap. 6.2.1).

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten 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 mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereich sicherlich von Vorteil, wenn die in einem „Leipziger Laden“ verkauften Produkte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentsspektrums sind aber im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten (siehe auch Kap. 6.2.1). Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben.

12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 2 Absatz 3 der textlichen Festsetzung dieses Bebauungsplanes ist festgesetzt:

(3) Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn

a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und

b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

12.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

12.3 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung

Hierfür gelten die Ausführungen im Kap. 10.3 entsprechend.

12.4 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 f) 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.

Für den **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Aussagen in Kap. 11.4 entsprechend (s.o.).

Die Festsetzung ist im Übrigen auch ohne die gebräuchliche ergänzende Festsetzung einer absoluten Obergrenze („Deckelung“) geeignet. Zwar sind angesichts der vorliegenden Grundstücksstrukturen auch größere Verkaufsstellen für den Werksverkauf bis an die Grenze zur Großflächigkeit heran grundsätzlich nicht gänzlich ausgeschlossen. 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 Bedarfes kann sich bei geringerer Flächengröße nachteiliger auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken als z.B. der Verkauf „weißer Ware“ auf größerer Fläche.

12.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

12.6 Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange

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

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke und
- f) der innerhalb des Plangebietes und der in dessen Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung mit ihrem Interesse an einer Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung sowie die Belange möglicher Betreiber von Einrichtungen des „Werksverkaufes“.

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

- d) der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- e) 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
- f) der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen.

Auch hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Dafür sind auch hier die im Kap. 11.6 dargelegten Gründe entsprechend maßgeblich, auf die deshalb verwiesen wird.

Leipzig, den 10.03.09



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

- Anhang 1: Nahversorgungslage „Knautkleeberg“
- Anhang 2: D-Zentrum „Südwestzentrum“
- Anhang 3: Ausschnitt Zentrenplan, Versorgungsraum Südwest
(alle aus: STEP „Zentren“, Stand Dezember 2008)

