



Stadt Leipzig

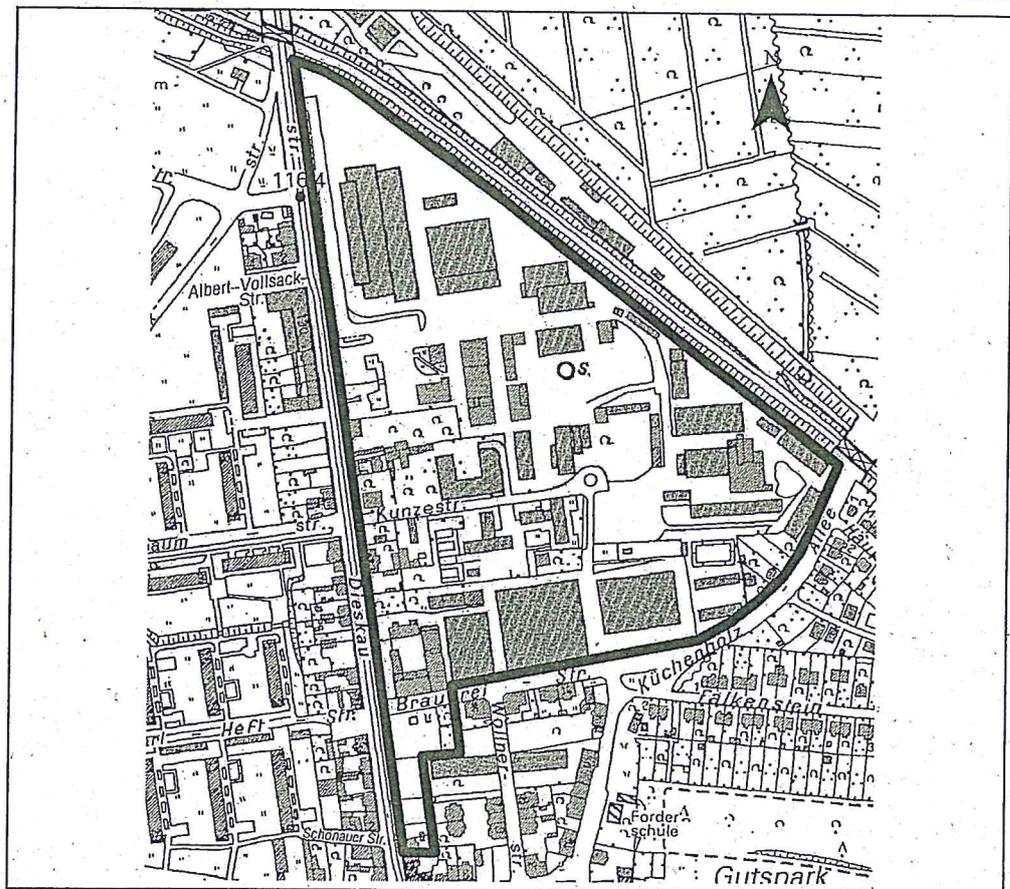
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 322 Hornstraße / Kunzestraße / Brauereistraße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Großschocher

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches und
Umgebung des Bebauungs-
plangebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des angestrebten Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Großzschocher.

Es wird umgrenzt:

- im Nordosten von der Bahn-Trasse Plagwitz-Markkleeberg,
- im Osten, Südosten und Süden von der Küchenholzallee und der Brauereistraße sowie den Wohngrundstücken westlich der Wöllnerstraße und nördlich der Anton-Zickmantel-Straße sowie
- im Westen von der Dieskaustraße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Umwandlungsprozesse hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die sich im Plangebiet deutlich abzeichnen und die teilweise bereits umgesetzt wurden. Dies sind insbesondere:
 - zwei SB-Märkte, die bereits errichtet wurden, sowie
 - die Absicht zur Errichtung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 334 m² und 18 Stellplätzen.
- Die grundsätzliche Eignung der im Plangebiet gelegenen Flurstücke zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen können (im Folgenden bezeichnet als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, -vorhaben oder -betriebe bzw. zentrenrelevanter Einzelhandel).

Die Realisierung der Vorhaben ist ohne diesen Bebauungsplan ggf. nach § 34 BauGB zulässig; eine förmliche Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit auch nach § 34 Abs. 3 BauGB ist allerdings nicht erfolgt. Derartige Vorhaben stehen aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt (siehe Kap. 3 bzw. 6.2.1) – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur – möglich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

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

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt Leipzig beizutragen, hier insbesondere

- des in Großschocher im Bereich Anton-Zickmantel-Straße/Bismarckstraße vorhandenen und im STEP "Zentren" unter der Bezeichnung „Südwestzentrum“ ausgewiesenen Zentrums sowie
 - des in Kleinzschocher im Bereich Zschochersche Straße, Antonienstraße, Dieskaustraße vorhandenen, im STEP unter der Bezeichnung „Adler“ ausgewiesenen Zentrums
- (Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1).

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

b) **Berücksichtigung und Umsetzung des STEP „Zentren“; ergänzende Entwicklungsziele**

Die Aussagen des STEP „Zentren“ – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – sollen als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Dies betrifft hier insbesondere die Aussagen mit Bedeutung für die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche, im STEP Zentren ausgewiesen als:

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) „Südwestzentrum“ und
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) „Adler“

(Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1 sowie Anhang 1 und 2 dieser Begründung).

Damit soll gewährleistet werden, dass mit diesem Bebauungsplan die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenen aktuellen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt auf geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Südwest:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
- Für das D-Zentrum „Südwestzentrum“:
 - Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll gestützt und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
 - Dazu sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und bei Bedarf ausgebaut werden.
- Für das D-Zentrum „Adler“ im Hinblick auf seine Entwicklungspriorität:
 - Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll gestützt und gestärkt werden.

- Der dafür erforderliche Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen erreicht werden.
- Dazu sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale genutzt und weiter ausgebaut werden.

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

c) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit – für die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche – zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Kap. 6.2.1), sollen sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht mehr ansiedeln oder ausweiten können, soweit sich aus den nachfolgenden Zielen nichts anderes ergibt.

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

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

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 Hauptsortimente

Abweichend von Ziel c) soll der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Hauptsortimente ausnahmsweise 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 sowie die Stärkung des im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiches sowie der Zentrenstruktur zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unververtretbarem Maße eingeschränkt werden. Dies kommt insbesondere den Interessen der Grundstückseigentümer entgegen. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. IV-968/07, bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15/2007 vom 21.07.2007	18.07.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2008 vom 17.05.2008	27.05.2008 bis 26.06.2008
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	23.05.2008
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB) (bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2009 vom 26.09.2009)	06.10.2009 bis 05.11.2009
Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	22.09.2009

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).
- Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Beteiligung der TöB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Durchführung unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.
- Änderung der Formulierung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes – Ersatz des Wortes „Sortimente“ durch „Hauptsortimente“ – nach den erstmaligen Beteiligungen zum Entwurf. Die Grundzüge der Planung wurden von der Änderung nicht berührt.
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.
- Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten TöB, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist (in diesem Falle bis zum 05.11.2009).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Großzschocher. Es grenzt im Westen an die Dieskaustraße – einer stark befahrenen Hauptstraße mit Straßenbahntrasse.

Im Plangebiet sind **Einzelhandelsnutzungen** derzeit ausschließlich unmittelbar an der Dieskaustraße vorhanden bzw. genehmigt. Dies sind (Kenntnisstand laut Antragsunterlagen und nach Begehungen am 04.11.2008 und am 20.01.2009):

- a) ein „Tankstellen-Shop“ in der nördlichen Spitze des Plangebietes, genehmigt 1994 mit einer Verkaufsraumfläche von ca. 91 m²,
- b) ein SB-Markt mit „Back-Shop“ unmittelbar südlich der Hornstraße, genehmigt am 09.02.2006 mit einer Verkaufsfläche von ca. 721 m² und eröffnet im Jahre 2006 sowie
- c) ein weiterer SB-Markt mit „Back-Shop“ unmittelbar nördlich der Brauereistraße, genehmigt am 23.02.2007 (mit Nachtrag vom 15.04.2008) mit einer Verkaufsfläche von 799 m² und eröffnet am 25.08.2008.

Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen entsprechen – soweit erkennbar – dem jeweils genehmigten Bestand. Die Zulässigkeit über den derzeitigen Bestand hinausgehender Entwicklungsoptionen ergibt sich aus den erteilten Baugenehmigungen nicht. Erweiterungs- bzw. Veränderungsabsichten sind derzeit nicht erkennbar. Auch wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens seitens der Betroffenen nicht auf solche Absichten oder auf sonstige Modalitäten der Betriebsführung, die für die Abwägung erheblich sein könnten, aufmerksam gemacht.

Außer den oben genannten Einzelhandelsnutzungen sind lediglich – zum Zeitpunkt der letzten Begehung (12/2009) leerstehende – Ladenräume in einem unsanierten, insgesamt leerstehenden Gebäude (Dieskaustraße 173) vorhanden.

Sonstige Nutzungen sind wie folgt vorhanden: Das Plangebiet wird insbesondere durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Es gibt zur Zeit aber auch ungenutzte bzw. brachliegende Gewerbegrundstücke. Diese werden durch die Eigentümer entwickelt bzw. vermarktet und schrittweise mit gewerblichen Nutzungen aufgefüllt. Es besteht aber auch ein deutlicher Ansiedlungsdruck seitens zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen. Zusätzlich zu den oben genannten SB-Märkten wurde ein Bauantrag auf Errichtung eines Getränkemarktes gestellt. Der Bauantrag wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan zurückgestellt (§ 15 BauGB). Gegen diese Zurückstellung wurde Widerspruch eingelegt. Eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet wurde am 16.04.2008 von der Ratsversammlung beschlossen und am 19.04.2008 im Leipziger Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bauantrag wurde auf Grundlage der Veränderungssperre ablehnend beschieden.

Grundstücke mit Wohnnutzung bzw. Kindertagesstätten (auf städtischen Grundstücken) machen nur einen geringfügigen Flächenanteil im Plangebiet aus.

Im **Ergebnis der Bestandsaufnahmen** ist im Plangebiet aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen 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 weiterer oder der Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet zu belassen. Auch die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes hat diesbezüglich keine anderen Erkenntnisse gebracht (siehe auch Kap. 8).

5.2 Umfeld des Plangebietes

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

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

Im Norden und Nordosten	die Bahntrasse Plagwitz-Markkleeberg, nordöstlich davon Kleingärten und in untergeordnetem Umfang gewerbliche Nutzung,
im Osten, Südosten und Süden	die Küchenholzalle und südöstlich davon Wohnnutzung insbesondere in Einfamilienhäusern, die Brauereistraße, die Wöllner Straße und die Anton-Zickmantelstraße und südlich bzw. östlich davon Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern sowie
im Westen	die stark befahrene Dieskaustraße mit Straßenbahnstrasse, straßenbegleitend Wohnhäuser und gewerbliche Einrichtungen und westlich davon der nördliche Teil des Siedlungsschwerpunktes von Großschocher mit Wohnnutzung insbesondere in Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbauten und einzelnen gewerblich genutzten bzw. unbebauten Grundstücken sowie dem „Südwestzentrum“ in zentraler, zu Fuß oder per Fahrrad gut erreichbarer Lage im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 1 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten.

Im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat das **Regierungspräsidium (seit 01.08.2008 Landesdirektion) Leipzig** mit Schreiben vom 27.06.2008 mitgeteilt:

„Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 322 der Stadt Leipzig mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt. Darin eingeschlossen ist die Aussage, dass bei Inkrafttreten der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen (voraussichtlich zum 1. August 2008) keine Zielkonflikte mit regionalplanerischen Zielen zu erwarten sind. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Bebauungsplanung sowohl den regionalplanerischen Zielen zur Stadtentwicklung als auch den regionalplanerischen Zielen zum Handel folgt. Das betrifft zum einen das regionalplanerische Anliegen, Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu entwickeln (FSRPWS Ziel 5.2.2). Zum anderen auch das Ziel 6.2.2 der Regionalplanfortschreibung, wonach Innenstädte und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken sind.*

Bezüglich des LEP 2003 spricht für die o.g. Planungsziele der Stadt das Ziel 6.2.4, wonach bei der Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungszentren und das städtebauliche Gefüge substanziell nicht beeinträchtigt werden dürfen. Für den Bebauungsplan Nr. 332 spricht auch 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 Zentren erfüllt.“

*Anm.: Der Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008) ist verbindlich seit dem 25.07.2008.

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

„Grundzüge der Planung werden mit der Änderung nicht berührt. Das Planungsanliegen einer Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird nicht in Frage gestellt. Eine Veränderung und/oder Ergänzung des Tenors der raumordnerischen Stellungnahme vom 27.06.2008 ist damit nicht erforderlich.“

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 322 der Stadt Leipzig stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse angemessen. Hervorzuheben sind die Umsetzung der landesplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003) und zum Schutz und zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Ebenso wesentlich ist der Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des Ortsteiles Großschocher im Sinne des regionalplanerischen Zieles 5.2.2 RPIWS 2008.“

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat sowohl im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der TöB (Schreiben vom 16.06.2008), als auch im Rahmen der erneuten Beteiligung der TöB (Schreiben vom 03.11.2009) mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig entwickelt.

Im FNP ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes jeweils teilweise dargestellt

- als gewerbliche Baufläche für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen ihrer immisionsschutzrechtlichen Möglichkeiten,
- als gemischte Baufläche und
- als Wohnbaufläche;
- innerhalb der Wohnbaufläche sind „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Es sind somit keine Darstellungen vorgesehen, die ausdrücklich für die Beibehaltung der grundsätzlich gegebenen planungsrechtlichen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet und damit gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden. Insbesondere sind keine Darstellungen enthalten, die die Entwicklung eines Zentrenbereiches 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.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben, Sanierungsgebiete

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sanierungsgebiete der Stadt.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

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

Folgendes **stadtweit geltendes Ziel** des STEP Zentren (vgl. STEP Zentren, S. 3-4) wird durch diesen Bebauungsplan wie folgt umgesetzt bzw. unterstützt:

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung

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

Außerdem werden die geltenden **Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels** (vgl. STEP Zentren, S. 75ff.) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu zählt insbesondere, dass

- o der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,

- o die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- o neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

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

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

- der in ca. 250 m Entfernung gelegene Gebäudekomplex, der sich südlich vom Plangebiet im Ortsteil Großschocher am Kreuzungsbereich der Bismarckstraße/Anton-Zickmantel-Straße;
- Er besteht aus einem nach 1990 gebauten Einkaufszentrum, welches eine Mischung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen darstellt. Die Lage abseits der Hauptachse der Dieskaustraße und eine mangelhafte Anbindung an den ÖPNV sowie geringe Wachstumsimpulse im Umfeld lassen einen Erweiterungsbedarf dieses Zentrum nicht erwarten.
- das überwiegend kleinteilig strukturierte Nahversorgungszentrum Adler, das nördlich vom Plangebiet, in ca. 1,2 km Entfernung, an der Dieskaustraße/ Ecke Antonienstraße im Ortsteil Kleinzschocher liegt;

Das D-Zentrum am Adler mit seiner potenziellen Mittenfunktion ist für Kleinzschocher noch stark beeinträchtigt infolge der fehlenden baulichen Fassung sowie Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten am Kreuzungsbereich der Antonienstraße mit der Dieskaustraße und Windorfer Straße. Für den angrenzenden Supermarktstandort besteht die Möglichkeit zur angemessenen Aufwertung im Zuge einer baulichen Umstrukturierung. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsangebots ist jedoch eine Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich.

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

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Südwestzentrum (siehe Anhang 1 dieser Begründung),
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler (siehe Anhang 2).

Die räumlichen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- das D-Zentrum Südwestzentrum auf den (statistischen) Ortsteil Großschocher mit ca. 9.000 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008),
- das D-Zentrum Adler in Kleinzschocher auf den (statistischen) Ortsteil Kleinzschocher mit ca. 8.500 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008).

Zu den Kategorien „Stadtteilzentrum (C-Zentrum)“, „Nahversorgungszentrum (D-Zentrum)“ und „Nahversorgungslage“ enthält der STEP die nachfolgenden, für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 17-18):

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

In der „Leipziger Sortimentsliste“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt, die Bestandteil des STEP Zentren ist und mit ihm beschlossen wurde. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar. Näheres zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, S. 74-75 sowie Anlage 3; die Liste selbst ist auch § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes bzw. Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den B-Plan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 77 - 81):

- Für das D-Zentrum Südwestzentrum bleibt der Schutz der Versorgungsfunktionen das vorrangige Ziel. Ein Erweiterungsbedarf für das Zentrum besteht nicht.
- Dem überwiegend kleinteilig strukturierten D-Zentrum Adler kommt eine wichtige Funktion für die Nah- bzw. Grundversorgung der umgebenden Wohnquartiere zu. Es ist im erreichten Entwicklungsstand zu sichern und maßvoll zu ergänzen.

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

- trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei und
- verhindert auch die Ansiedlung einer Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsvorhaben, die jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben würden, aber in der Summe dennoch die entsprechenden Wirkungen entfalten würden.
- Gleichzeitig wird auch die Ausweitung bzw. Verschiebung des D-Zentrums Gohlis-Nord verhindert.

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

- D-Zentrum Südwestzentrum

Für den Bereich nördlich der Anton-Zickmantel-Straße / östlich der Bismarckstraße besteht die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 63 „Stadtteilzentrum Leipzig-Großzschocher“, in Kraft getreten am 08.03.1993. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum „Südwestzentrum“ errichtet.

Die Flächen östlich der Landsberger Straße befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bebauungspläne bestehen nicht („unbeplanter Innenbereich“), die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

- D-Zentrum Adler

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 einer Gemengelage, sodass Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

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

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

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

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

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

- *Positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches sind durch die Ansiedlung „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu erwarten, insbesondere da das Plangebiet sich in Randlage des Siedlungsbereiches befindet. Außerdem übernehmen die in den zentralen Versorgungsbereichen bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die Nahversorgung im relevanten Siedlungsbereich bereits in großem Maße und sollen hinsichtlich dieser Funktion weiter gestärkt werden. Vor dem Hintergrund, dass im Stadtteil Großzschocher bereits eine Ausstattung mit zentrenrelevantem Einzelhandel vorliegt, ist*

auch nicht davon auszugehen, dass durch weitere Ansiedlungen von „Leipziger Läden“ im Plangebiet eine erhöhte Kaufkraftbindung im Stadtteil erreicht werden kann.

- Statt dessen wären allerdings nennenswerte negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Durch die Ansiedlung derartiger Läden im Plangebiet kann eine insgesamt neue zentrenrelevante Einzelhandelsagglomeration im Bereich der Dieskaustraße entstehen. Dies würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen, die wohl zu Lasten des Einzelhandelsbestandes (Geschäftsaufgaben) vor allem im zentralen Versorgungsbereich „Südwestzentrum“, aber auch im zentralen Versorgungsbereich „Adler“ gehen würde. Auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen würde verhindert oder zumindest erschwert werden. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereiche (Leerständen, teilweise „Verödung“). Damit würden die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur konterkariert werden.

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 ausdrücklich für die Beibehaltung der grundsätzlich gegebenen planungsrechtlichen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet und damit gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem STEP Gewerbliche Bauflächen folgende relevante Inhalte:

Das Plangebiet ist Teil des STEP-Gebiets Nr. 59 "Großschocher II", das als traditioneller Gewerbestandort überwiegend durch kleinteilige produzierende und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist.

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 zu Teilen diese Anforderungen durch:

- eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie das Straßenverkehrsnetz sowie
- das vorhandene Flächenpotenzial in innerstädtischer Lage.

Das Gebiet erweist sich laut STEP Gewerbliche Bauflächen als besonders geeignet industrienahe Dienstleistungen, des Weiteren für kleinere produzierende, gering emittierende Betriebe sowie arbeits- und forschungsintensive Nutzungen.

Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet "Großschocher II" im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie "Revitalisierung" eingestuft. Die gewerbliche Nutzung im Sinne des STEP ist damit dauerhaft zu sichern. In diesem Zusammenhang muss vermieden werden, dass sich strukturell problematische Nutzungen ansiedeln, die in Gewerbegebieten Bodenpreiserhöhungen verursachen und das Standortgepräge so verändern, dass sich die Standorteigenschaften für die angestrebten Wirtschaftsgruppen verschlechtern.

Die vorgesehene Entwicklung entspricht somit den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"

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

7. Umweltbelange

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

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

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die erstmalige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 27.05. bis zum 26.06.2008 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern oder Dritten (z.B. Bürgervereinen) keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht.

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

Aufgrund der Änderung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.10. bis zum 05.11.2009 eine **erneute öffentliche Auslegung** des Entwurfes sowie seiner Begründung durchgeführt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ging lediglich eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Darin wurde von einem (von der Planung in seinen Rechten nicht berührten) Bürger im Wesentlichen vorgeschlagen, das Plangebiet insgesamt zu einem Wohngebiet umzunutzen. Dieser Vorschlag entspricht weder den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt, noch werden Gegenstand und Inhalt dieses Bebauungsplanes davon berührt. Auch liegen der Stadt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass seitens der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke eine solche Entwicklung gewünscht wird. Folglich war es nicht erforderlich, die Stellungnahme in die Abwägung einzustellen.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die **erstmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf** (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 23.05.2008. 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.

Von besonderer Bedeutung ist lediglich die Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, aus der hervorgeht, dass dieser Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt (siehe Kap. 6.1.1).

Zu erwähnen ist auch die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 23.06.2008, in der mitgeteilt wird, dass das Erreichen der im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Leipzig durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt und somit auch von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet wird. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der Beteiligung bedarf es somit nicht.

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

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

In den drei eingegangenen Stellungnahmen waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Änderung der Planung sprechen würden oder die Gegenstand der Abwägung sein müssten. Inhaltliche Aussagen trifft lediglich die Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig (siehe Kap. 6.1.1). Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der erneuten Beteiligung bedarf es nicht.

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war auch hier nicht erforderlich.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

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 Nordosten ausgehend von der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 136/10 (entlang der südwestlichen Seite der Bahn-Trasse Plagwitz-Markleeberg in südöstlicher Richtung) auf den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 136/10, 136/30, 136/12, 136/19, 136/27, 136/16, 625, 600 und 600/2,

im Osten, Südosten, Süden (entlang der Küchenholzallee und der Brauereistraße in südwestlicher bzw. westlicher Richtung) auf den südöstlichen bzw. östlichen Grenzen der Flurstücke 600/2, 622, 600/6, 600/5, 600/4, 600/3, 613/4, 625/2, 621/8, 621/10, 621/13, 621, 126b und 126/3 bis zu dessen südwestlicher Ecke, weiter auf einer geraden Linie das Flurstück 126/2 (Brauereistraße) in südlicher Richtung querend zur nordöstlichen Ecke des Flurstückes 125, weiter auf der östlichen und südlichen Grenze des Flurstückes 125 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstückes 1198, weiter auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 1198, 112h, 112a sowie 112b und

im Westen auf der südlichen Grenze des Flurstückes 112b sowie (entlang der Dieskaustraße in nördlicher Richtung) auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 112b, 112a, 123, 1198, 125, 126/2 (Brauereistraße), 126/4, 127, 129a, 130/6, 132/1 (Kunzestraße), 132/4, 133 und 135, 136/24, 138/1, 139/1, 136/24, 136/18 (Hornstraße), 136/30 und 136/10 (alle Flurstücke Gemarkung Großschocher).

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 14.02.2008. Diese ist hinsichtlich der in der Festsetzung genannten Flurstücke mit folgender Ausnahme identisch mit dem Stand vom 10.12.2009: Das Flurstück 136/16 wurde zwischenzeitlich geteilt; die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft deshalb jetzt auf

den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 136/38, 136/37 und 136/33. Ein Erfordernis zur nachträglichen Anpassung der Festsetzung ergibt sich daraus jedoch nicht.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Wesentlichen diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis gegeben ist. Dabei handelt es sich neben dem anlassgebenden Vorhabengrundstück insbesondere auch um die Grundstücke, die zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geeignet sind, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Außerdem wurden auch andere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse eines zweckmäßigen Zuschnittes des Plangebietes sinnvoll erschien.

Nicht aufgenommen wurden – abweichend vom Aufstellungsbeschluss – die Flurstücke 110/1, 112c, 112e, 112/1, 112/2, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 125f und 125g, für die aufgrund der Grundstücksstruktur und der vorhandenen, größtenteils sanierten Wohnbebauung kein Planungserfordernis bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes anzunehmen war.

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

10. Unzulässigkeit zentrenrelevanter Hauptsortimente

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(1) Im gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der folgenden Hauptsortimente nicht zulässig:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- 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.*

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

Bei den aufgeführten Sortimenten handelt es sich um die nach der 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.

Das genannte Ziel besteht ausdrücklich

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

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

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

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

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Ein Bebauungsplan, in dem ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, besteht für das Plangebiet nicht.

- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche – und der Zentrenstruktur.
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Leipzig.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der STEP „Zentren“ der Stadt Leipzig als auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Mit der Festsetzung werden die im STEP verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Zentrenstruktur dient.
- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärkenden zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vorhanden (siehe Kap. 6.2.1).

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

Der Bebauungsplan entspricht auch umfassend den Zielen des STEP Zentren (vgl. Kap. 6.2.1) und setzt diese bauplanungsrechtlich um. Dies betrifft namentlich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen. Denn:

- Der Bebauungsplan steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten; vgl. Kap. 2. und 5.1) Ansiedlung weiterer und der Verfestigung und Ausweitung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt er dazu bei, eine räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient er damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen (möglicherweise bis hin zu "Verödungstendenzen" in den zentralen Versorgungsbereichen und Neuent-

wicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Plangebiet). Dies würde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen stehen.

- Und nicht zuletzt dient er damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen und die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches am Rand des Einzugsbereiches, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich werden vermieden.

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

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

Betroffen ist insbesondere das D-Zentrum „Südwestzentrum“, auf das nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären, für welches aber der Schutz der Versorgungsfunktionen vorrangiges Ziel des STEP Zentren ist und dessen Nahversorgungsfunktion gestützt und gestärkt werden soll (siehe ergänzende Entwicklungsziele). Entstände ein neuer Einzelhandelschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würde der Einzugsbereich dieser Einzelhandelsagglomeration sich auch mit dem des D-Zentrums „Südwestzentrum“ überschneiden und es in seiner Funktion und Entwicklung beeinträchtigen bzw. schädigen. Die Entwicklungsziele für das D-Zentrum könnten nicht erreicht werden. Aber auch das D-Zentrum „Adler“ wäre erheblich betroffen. Ziel der Stadt ist unter anderem, den Standort im erreichten Entwicklungsstand zu sichern und maßvoll zu ergänzen, auch soll die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums gestützt und gestärkt werden. Da auch der Einzugsbereich dieses Nahversorgungszentrums durch den einer Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet überdeckt würde, wäre die Sicherung des Entwicklungsstandes und dessen Ergänzung nicht möglich und auch die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums würde ge-

schwächt werden. 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 die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich zu ziehen. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken.
- Auch hinsichtlich der im Plangebiet bereits vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (zwei SB-Märkte und ein „Tankstellen-Shop“) ist die Erforderlichkeit der Festsetzung gegeben. Die Einzelhandelsnutzungen haben – jede für sich allein, insbesondere aber im Zusammenwirken – negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und auch auf die Zentrenstruktur. Die Baugenehmigungen für diese Einzelhandelsnutzungen konnten aufgrund der zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigungen gegebenen Gesetzeslage nicht rechtssicher versagt werden. Deshalb ist es jetzt erforderlich, die mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB gegebenen Möglichkeiten zu nutzen und die Einzelhandelsnutzungen auf den passiven Bestandschutz zu beschränken. Spätestens bei Erweiterung dieser Nutzungen wäre nämlich damit zu rechnen, dass das Erreichen der Ziele der Stadt verhindert würde. Dem ist jetzt mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der weiteren Ansiedlung bzw. der Verfestigung oder Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Auch zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum Werksverkauf getroffen und erfolgte die Beschränkung auf zentrenrelevante Hauptsortimente.

Weitere ergänzende Festsetzungen sind (mit Ausnahme des „Werksverkaufes“) aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Es bei der Zulässigkeit des „**Leipziger Ladens**“ im Plangebiet zu belassen, ist ausdrücklich nicht Ziel der Stadt und es besteht auch kein sonstiges Erfordernis dazu. Näheres dazu siehe Kap. 3 und 6.2.1.

Würde es bei der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet bleiben, dann wäre eine weitere Entwicklung vorhandener und auch die Ansiedlung weiterer „Leipziger Läden“ möglich. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Erstreckung entlang der Dieskaustraße wäre auch die Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration bestehend aus mehreren „Leipziger Läden“ nicht auszuschließen. Diese Entwicklungen werden durch diesen Bebauungsplan unterbunden. Auch dafür ist die Erforderlichkeit aufgrund der überwiegenden öffentlichen Belange gegeben. Eine solche Entwicklung stünde zwar sicherlich im Interesse der Grundstückseigentümer bzw. der Ladenbetreiber und die Läden könnten möglicherweise auch wirtschaftlich betrieben werden. Dies steht aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt und den Planungszielen dieses Bebauungsplanes (siehe dazu Kap. 6.2.1 unter „Leipziger Laden“). Das private Interesse an der Beibehaltung der Zulässigkeit „Leipziger Läden“ muss deshalb auch hier hinter das überwiegende öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsberei-

che und der Zentrenstruktur zurück gestellt werden. Aber auch hier ist diese Beschränkung den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar, weil diesen die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind.

- Der „Tankstellen-Shop“ wird – obwohl er möglicherweise gut angenommen wird und deshalb aus Sicht der Betreiber wirtschaftlich betrieben werden kann – durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf den „passiven Bestandschutz“ gesetzt. Dies ist aber aufgrund der überwiegenden öffentlichen Belange erforderlich. Es ist auch vertretbar, da eine Nutzung des bestehenden Ladens (einschließlich des Betreiberwechsels und des Wechsels der zentrenrelevanten Sortimente) für die Dauer seines Bestandschutzes auch weiterhin möglich bleibt. Außerdem verbleibt daneben noch die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind (einschließlich des „Werksverkaufes“ und des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten).
- Die im Erdgeschoss des unsanierten Gebäudes Dieskaustraße 173 befindlichen Ladenräume eignen sich hinsichtlich ihres Züschnittes zwar sicherlich auch für „Leipziger Läden“, können aber ebenso gut für den „Werksverkauf“ oder den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (z.B. Versicherungsagentur, Reisebüro) genutzt werden.
- Entsprechendes gilt für die anderen Grundstücke im Plangebiet, die ebenfalls für die oben beschriebenen oder für gänzlich andere Zwecke genutzt werden können.

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

- Es besteht kein Erfordernis, den vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (SB-Märkte, „Tankstellen-Shop“) einen „erweiterten Bestandschutz“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen. Die obigen Ausführungen zur Vertretbarkeit des „passiven Bestandschutzes“ und die Aussagen zur Abwägung des privaten gegenüber dem öffentlichen Interesse gelten hier für die vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen entsprechend. Näheres siehe Kap. 10.8 zum Belang e).
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die sachgerechte Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht sachgerecht festsetzbar sind.

Im Übrigen ist für alle oben genannten Punkte auch relevant: Weder die Eigentümer von Grundstücken noch die Betreiber der auf den Grundstücken vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen haben sich im Aufstellungsverfahren dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Umsetzung von Erweiterungs-, Änderungs- und/oder Erneuerungsabsichten nimmt. Anregung dahingehend, dass es bei der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ bleiben solle oder dass ein „erweiterter Bestandschutz“ oder sonstige Ausnahmen festgesetzt werden sollen, wurden weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Die Eigentümer bzw. Betreiber haben somit nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen sehen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer bzw. Betreiber selbst entsprechende Maßnahmen auf absehbare Zeit nicht für erforderlich halten und die Beschränkung auf den „passiven Bestandschutz“ hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels deshalb als zumutbar ansehen. Dennoch geht die Stadt Leipzig davon aus, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen mit Bedeutung für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen früher oder später angestrebt werden. Hinsichtlich des „Tankstellen-Shops“ spricht jedenfalls dafür, dass die Tankstelle bereits Mitte der 1990er-Jahre errichtet wurde, sodass sie wohl nicht mehr den aktuellen Ansprüchen genügt. Bei den in den Jahren 2006 bzw. 2008 fertig gestellten SB-Märkten derzeit zwar davon auszugehen, dass die Anlagen

den aktuellen Anforderungen weitestgehend entsprechen und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind. Dennoch sind auch hier zukünftig wandelnde Anforderungen an die baulichen Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen. Derzeit lässt sich aber nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) sowie den im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt (siehe Kap. 6.2.1). Fest steht derzeit nur, dass die jetzigen Nutzungen im Widerspruch zu den genannten Zielen stehen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es somit nicht möglich, dem durch entsprechende Festsetzungen (z.B. eines „erweiterten Bestandschutzes“ oder bestimmter Ausnahmen) in diesem Bebauungsplan auf sachgerechte Art und Weise Raum zu geben.

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

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des STEP „Zentren“ der Stadt – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele.

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

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang zugrunde liegendem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, aber auch im Hinblick auf behinderte oder aus sonstigen Gründen weniger mobile Menschen. Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier namentlich der

tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Südwestzentrum und Adler mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen – und der Zentrenstruktur der Stadt Leipzig diametral entgegen. Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind der eigentliche „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und auch der Zentrenstruktur zumindest in Teilen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Für das D-Zentrum „Südwestzentrum“ wäre der Schutz der Versorgungsfunktionen und für das D-Zentrum „Adler“ wäre die Sicherung und maßvolle Ergänzung des erreichten Entwicklungsstandes in Frage gestellt. In beiden Zentren würde die Nahversorgungsfunktion nicht gestützt und gestärkt, sondern erheblich geschwächt werden.

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

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP „Zentren“ stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes stünde den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden Ausweitung bzw. Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden. Dementsprechend wird auch dem Belang c) ein besonderes Gewicht zugemessen.

Über die oben genannten Belange hinaus 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) 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 mehr 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 in größerem Umfang zu erwarten, wie dies derzeit der Fall ist. Hinsichtlich des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ 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 sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur 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 – neben den Belangen, die für die Abwägung von besonderer Bedeutung sind – eher weit gefasst ermittelt, welche Belange in diesem Falle von der Festsetzung negativ berührt werden können. Näher zu betrachten sind danach die Belange:

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke,
- e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung sowie
- f) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung negativ berührt werden könnten, z.B. die Interessen sonstiger im Plangebiet vorhandener, oben nicht genannter Nutzungen, ist im Übrigen nicht erkennbar.

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben. Zumindest wird seitens der Stadt von einem solchen Interesse ausgegangen, obwohl die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall. Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (auch mit zentrenrelevanten Randsortimenten) oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die Grundstücke, auf denen die seit mehr als sieben Jahren grundsätzlich zulässige Nutzungsoption des zentrenrelevanten Einzelhandels nicht ausgeschöpft wurde, als auch für die Grundstück, auf denen derzeit zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

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

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

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

Die obigen Ausführungen lassen darauf schließen, dass der am Markt erzielbare Preis (und damit der Grundstückswert) nicht nur von der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten abhängt, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des jeweiligen Grundstückes und von den zum Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen allgemeinen Marktverhältnissen.

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

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

Im Ergebnis ist dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier insbesondere die Interessen der Eigentümer der Gebäude sowie der Betreiber der bestehenden SB-Märkte und der Tankstelle mit „Tankstellen-Shop“ – die aber gleichzeitig auch als Grundstückseigentümer betroffen sind bzw. sein können (siehe dazu oben zum Belang d). Für diese wird – obwohl die Betreiber der Nutzungen bzw. die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben – davon ausgegangen, dass sie sowohl

- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung ihrer bisherigen Nutzungen, also der Erhaltung des betrieblichen Bestandes und
- an seiner Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz), als auch
- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Umstrukturierung und der Betriebsausweitung interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden, ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehenden Nutzungen nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiter entwickeln oder ausbauen zu können. Dem steht die Festsetzung entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen der SB-Märkte und des „Tankstellen-Shops“ (hinsichtlich des Angebotes an zentrenrelevanten Hauptsortimenten) sind danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom passiven Bestandsschutz gedeckt ist.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Zunächst mal ist die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzungen** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Zumutbarkeit für den Einzelhandel.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen **Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang** der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten.
 - Für die Eigentümer der Gebäude gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der Gebäude bzw. der für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Teile der Gebäude im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die beseitigten oder untergegangenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht erneut aufgenommen werden dürfen. Den Eigentümern der Gebäudes bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.

- Auch für die Betreiber der einzelnen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiter führen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nur noch gefunden werden kann, soweit dies im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandschutzes möglich ist. Sollte der Bestandschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den einzelnen Einzelhandelsbetrieb kein neuer Betriebsstandort im Plangebiet mehr möglich. Der jeweilige Betreiber steht dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Eigentümer der baulicher Anlage diese nach ihrem Untergang durch Feuer nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. ausserhalb des Plangebietes.
- Auch hinsichtlich einer möglichst **uneingeschränkten weiteren Entwicklung** und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlagen sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind nur noch im Rahmen des Bestandschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind grundsätzlich nicht mehr zulässig.
 - Den Eigentümern der Gebäude ist dies aber zumutbar. Denn:
 - In die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen wird rechtlich nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben und der eigentumsrechtliche Bestandschutz der ausgeübten Nutzung bleibt während ihrer gesamten Dauer erhalten. Es bleibt somit die grundsätzliche Möglichkeit, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren.
 - Soweit das Gebäude ohne baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen nicht mehr für die zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen nutzbar sein sollte, verbleibt dem Eigentümer die Möglichkeit der Entwicklung im Hinblick auf die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend. Dem Eigentümer wäre es also möglich, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen oder völlig andere Nutzung aufzunehmen, mit denen die getätigten Investitionen (z.B. in bauliche Anlagen oder Einrichtungen) auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Weiternutzung der derzeit zwar für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten genutzten, aber auch für andere Zwecke nutzbaren baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht grundsätzlich im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

- Auch den Betreibern der einzelnen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe ist dies zumutbar. Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen nicht eingegriffen wird und somit die Möglichkeit bleibt, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren. Genommen wird lediglich weitestgehend die Möglichkeit der Entwicklung innerhalb der derzeit genutzten Gebäude. Der jeweilige Betreiber steht dabei aber auch hier vor einer Situation, wie sie

auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt, z.B. wenn der Eigentümer des Gebäudes entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort ausserhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen.

Für die im Plangebiet vorhandenen SB-Märkte und für die Tankstelle mit „Tankstellen-Shop“ ist außerdem zu beachten:

- Für die beiden bestehenden SB-Märkte dürfte auf absehbare Zeit nicht damit zu rechnen sein, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen erforderlich werden. Auch lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es somit nicht möglich, dem durch entsprechende Festsetzungen (z.B. eines „erweiterten“ Bestandschutzes“) in diesem Bebauungsplanes auf sachgerechte Art und Weise Raum zu geben.
- Für den „Tankstellen-Shop“ kann dagegen nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen auf absehbare Zeit nicht erforderlich werden. Tankstelle und „Tankstellen-Shop“ wurden bereits 1994 genehmigt und errichtet und entsprechen – zumindest hinsichtlich der Größe und Ausstattung des „Tankstellen-Shops“ und der darin angebotenen zentrenrelevanten Sortimente – wohl nicht mehr dem aktuellen Stand. Dennoch ist es aber aus den an anderer Stelle bereits genannten Gründen erforderlich, den „Tankstellen-Shop“ auf den passiven Bestandsschutz zu verweisen.

Im Übrigen haben sich die Eigentümer bzw. Betreiber der Tankstelle im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Umsetzung konkreter Erweiterungs-, Änderungs- und/oder Erneuerungsabsichten nimmt. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer bzw. Betreiber selbst entsprechende Maßnahmen auf absehbare Zeit nicht für erforderlich halten und die Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels deshalb als zumutbar ansehen. Dementsprechend ist hier kein Erfordernis zu erkennen, eventuellen zukünftigen Erweiterungen, Änderungen und/oder Erneuerungen durch entsprechende Festsetzungen (z.B. eines „erweiterten“ Bestandsschutzes“) zu entsprechen.

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

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, 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, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) bis f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange

wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben. Im Einzelnen:

Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe oben):

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereichen „Südwestzentrum“ und „Adler“ lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilige Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Hinsichtlich **Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke**, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist für das Abwägungsergebnis von Bedeutung:

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist [vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): *Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166].
- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehobene bzw. eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war.
- Für die nicht für Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.
- Im Hinblick auf die im Plangebiet bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist von einer bereits ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Abs. 3 BauGB auszugehen, so dass allein die 7-Jahres-Frist nicht maßgeblich ist. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB können somit nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Deren Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich.
- Festzustellen ist aber: Dieser Bebauungsplan wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche aufgestellt, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in einem zentralen Versorgungsbereich zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten. Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht konkret zu erwarten sind, würde dies aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

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

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, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.

Die Festsetzung ist im Übrigen auch ohne die gebräuchliche ergänzende Festsetzung einer einer relativen, auf die grundstücksgröße bezogenen Flächenbegrenzung oder 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 und der Zentrenstruktur – auf deren Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung dieser Bebauungsplan ja ausgerichtet ist – vielmehr auf die Begrenzung der Summe der im Plangebiet insgesamt maximal vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an, als darauf, dass diese Verkaufsfläche je Grundstück einen bestimmten Flächenanteil bzw. eine in m² absolut bestimmte Flächengröße nicht überschreitet. Im Übrigen wäre die sachgerechte Festsetzung einer Obergrenze je Verkaufsstelle oder Grundstück auch nicht möglich. Die Auswirkungen einzelner Verkaufsstellen für den Werksverkauf auf zentrale Versorgungsbereiche ist nämlich in besonderem Maße auch von der konkreten Art und Bandbreite des jeweils angebotenen Sortimentes abhängig. Der Verkauf von Artikeln des täglichen Bedarfes kann sich bei geringerer Flächengröße nachteiliger auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken als z.B. der Verkauf „weißer Ware“ auf größerer Fläche.

11.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist gegeben, um den im Plangebiet ansässigen oder auch sich 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 in Gewerbegebieten.

11.6 Ermittlung und Gewichtung der berührten Belange; abschließende Abwägungsentscheidung

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

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufes auch der in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d)).

Hinzu treten die ebenfalls berührten Belange

- der im Plangebiet vorhandenen, der Festsetzung entsprechenden Handwerks- oder sonstigen Gewerbebetrieben als Belangen der Wirtschaft, hier mit ihrem Interesse, ihre Produkte auch weiterhin direkt an Endverbraucher vermarkten zu können, – Entsprechendes gilt für sich ggf. neu ansiedelnde Betriebe – sowie
- des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ als Belang im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (siehe Kap. 6.2.3).

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

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des STEP „Zentren“ der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele.

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit den in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereich und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufs auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben.

Leipzig, den 18.12.09



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: Zentrum „Südwestzentrum“ (aus: STEP Zentren, Anlage 2)

Anhang 2: Zentrum „Adler“ (aus: STEP Zentren, Anlage 2)

Anhang 3: Versorgungsraum Südwest (aus: STEP Zentren, Anlage 1)



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Die Flächenbegrenzung hinsichtlich der Grundstückstiefe sowie das zulässige Nutzungsmaß werden für die in die Zentrenabgrenzung einbezogenen Parzellen durch Bebauungsplan oder auf Grundlage des §34 BauGB bestimmt.

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- Öffentlicher Personennahverkehr
- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig



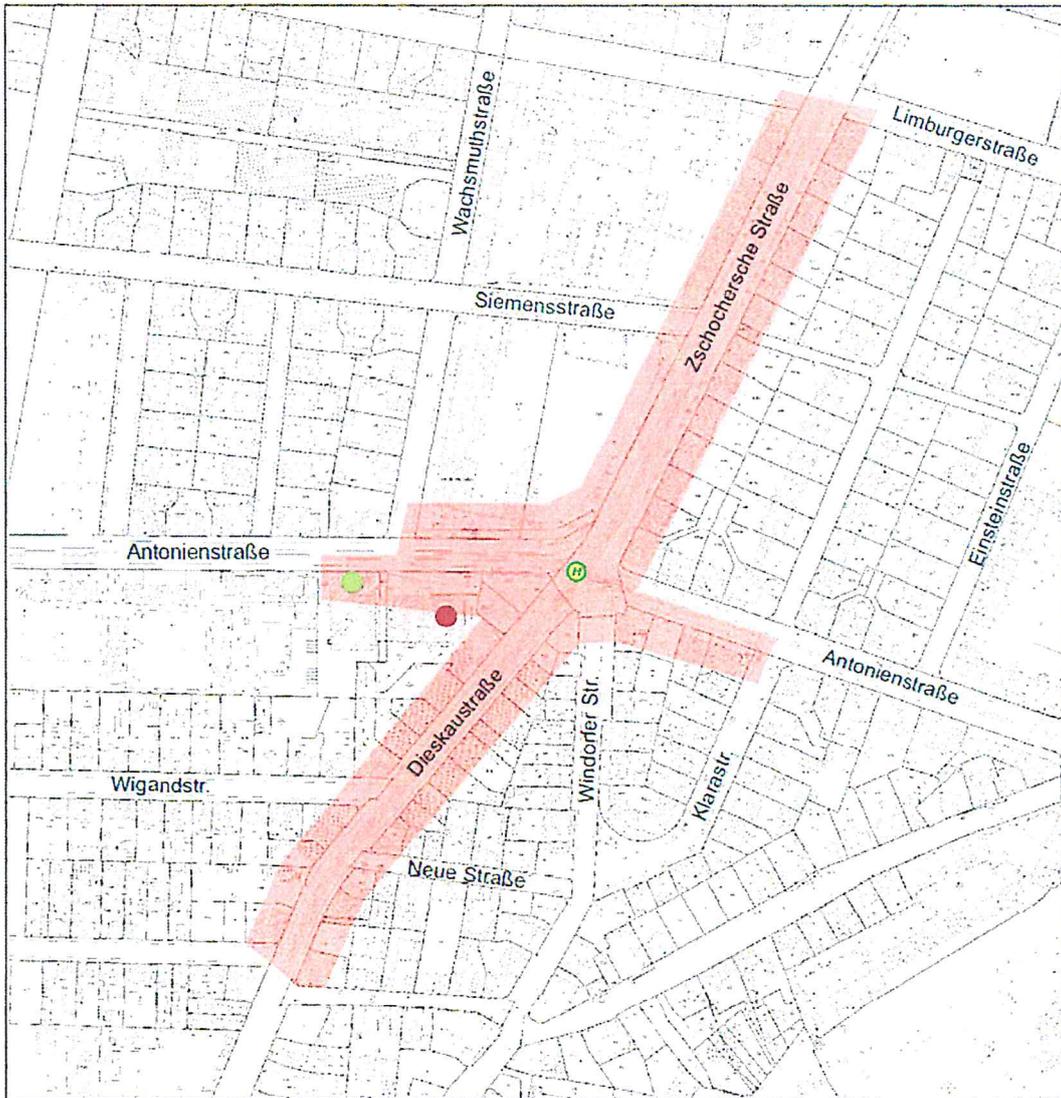
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2005
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren 2009

Versorgungsraum Südwest
Zentrum 403

Adler D-Zentrum

Stand: Januar 2009



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur
- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig



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

STEP Zentren – Zentrenplan, Ausschnitt Versorgungsraum Südwest

