



Stadt Leipzig

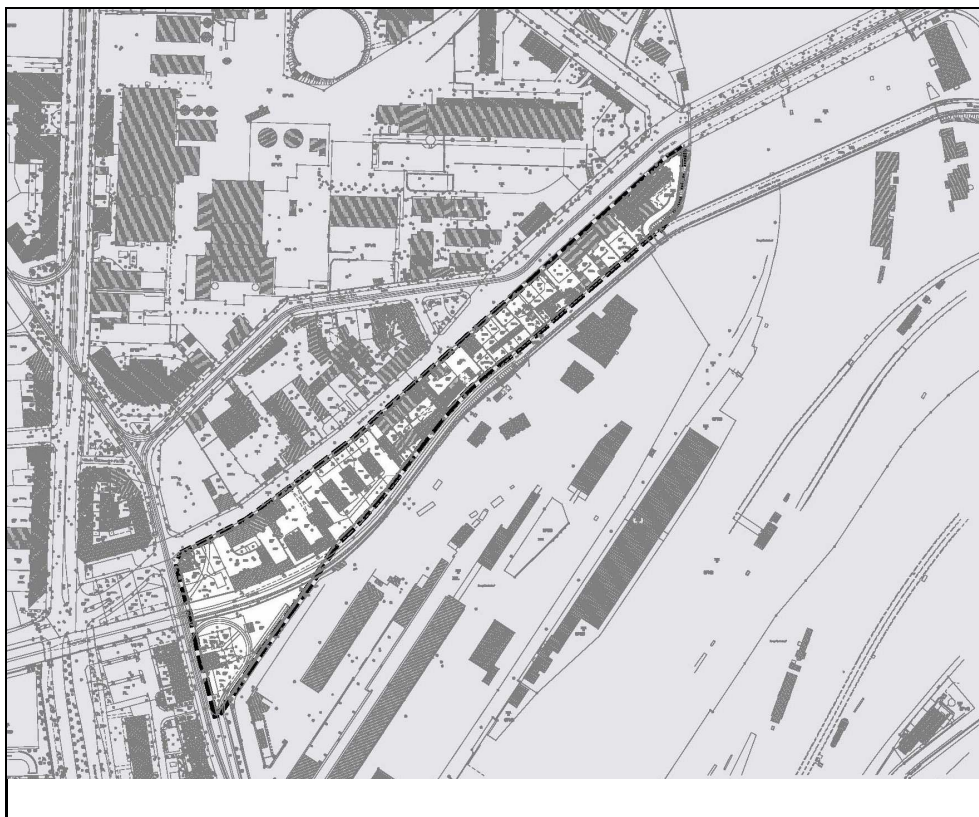
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 323.1 Westlich des Hauptbahnhofes, Teilbereich Berliner Straße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Mitte

Ortsteil: Zentrum-Nord, Zentrum-Ost

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplan-gebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Mitte, Ortsteile Zentrum-Nord und Zentrum-Ost¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Nordwesten	von der Berliner Straße,
im Osten	vom Bahngelände der Bahntrasse,
im Südosten	von der Parthe bzw. dem Gelände des Hauptbahnhofes und
im Westen	von der Kurt-Schumacher-Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind vor allem Bestrebungen, im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzusiedeln, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können (im Folgenden bezeichnet als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, -vorhaben oder -betriebe bzw. zentrenrelevanter Einzelhandel).

Die Realisierung der Vorhaben wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig. Die 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 Ziele der Stadt – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur – möglich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan

- städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit
- zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Sinne es § 1 Abs. 6 Nr. 4 und des § 9 Abs. 2a BauGB sowie der Zentrenstruktur beizutragen (nachfolgend bezeichnet als „Zentrenschutz“).

¹ Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

Dies gilt hier insbesondere für die im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

- A-Zentrum, City und
- D-Zentrum, Jahnallee, Ranstädter Steinweg, Waldstraße

(Näheres siehe Kap. 6.2.1).

Die Aussagen des STEP „Zentren“ sollen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und umgesetzt werden.

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Mitte und die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen gesichert werden.
- Für das A-Zentrum, City:
 - Konsolidierung des in den letzten Jahren entstandenen hochwertigen und attraktiven Einzelhandelsbesatzes.
 - multifunktional genutzte und städtebaulich anspruchsvolle Ergänzungen in exponierten Zugangsbereichen der City beitragen.
 - Neben den übergeordneten Entwicklungsimpulsen sollten aber auch die Potenziale kleinteiliger Verbesserungsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Leipziger Innenstadt wahrgenommen werden.
- Für das D-Zentrum Jahnallee, Ranstädter Steinweg, Waldstraße:
 - Schutz des überwiegend kleinteiligen Geschäftsbesatzes,
 - Versorgungsfunktion für einen dicht besiedelten Stadtraum.

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

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht mehr zulässig sein.

b) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

Die grundsätzliche Zulässigkeit des sogenannten „Leipziger Ladens“ (siehe Kap. 6.2.1) soll bestehen bleiben. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden, von denen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, im Plangebiet nicht eingeschränkt wird.

c) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll zulässig bleiben; dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Damit 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 zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Der Aufstellungsbeschluss und die mit ihm beschlossenen Ziele und Zwecke sollen im Übrigen insgesamt auch nach dem in Kraft treten dieses Bebauungsplanes grundsätzlich weiter Bestand haben. Zu ihrer planungsrechtlichen Umsetzung soll eine Änderung dieses Bebauungsplanes bzw. die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes erfolgen.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-994/07) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2007 am 29.09.2007	19.09.2007
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2010 vom 12.06.2010	22.06. – 21.07.2010
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	08.06.2010

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- Nach dem Aufstellungsbeschluss, der unter der Nummer 323 und mit dem Titel „Westlich des Hauptbahnhofes“ gefasst wurde, wurde das Plangebiet in zwei Teilgebiete unterteilt. Der Titel wurde dem hier beplanten Teilgebiet entsprechend angepasst.
- Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).
- Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Beteiligung der TöB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Durchführung unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung des Plangebietes** stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Leipziger Stadtzentrums, nordwestlich des Hauptbahnhofes. Der Bereich zwischen Berliner Straße und Parthe ist derzeit durch eine gemischte Nutzung gekennzeichnet. Zum großen Teil ist die Altbausubstanz noch nicht saniert und weist einen hohen Leerstand ehemaliger Wohnnutzung auf. Die entstandenen Neubauten beherbergen neben einer überwiegenden Wohnnutzung Büroflächen und Gastronomie. Im Randbereich befinden sich Gewerbebetriebe. Das Bild der Berliner Straße wird durch einen erheblichen Anteil von Brachflächen geprägt. Im Winkel zwischen Bahnfläche, Kurt-Schuhmacher-Straße und Parthe befindet sich außerdem eine Straßenbahn-Wendeschleife der Leipziger Verkehrsbetriebe.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die von diesem Bebauungsplan nachteilig betroffen wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Flächen mit Ansiedlungsdruck bzw. Ansiedlungspotenzial für Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können, befinden sich im Plangebiet verstreut. Insbesondere zu nennen sind größere brachliegende Flächen im mittleren Teil des Plangebietes.

Eine **räumliche Lagegunst** der Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist aus Sicht der Betreiber von auf die autoorientierte Kundschaft ausgerichteten Einzelhandelsbetrieben durchaus gegeben. Aus Sicht des Zentrenschutzes sowie hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist die Lagegunst allerdings aufgrund der Lage außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und im Randbereich der Wohngebiete nicht gegeben.

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergab sich bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes allein aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB. Danach waren auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich zulässig, soweit von ihnen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind (§ 34 Abs. 3 BauGB) bzw. soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären.

Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen würden, sind somit grundsätzlich zu erwarten. So wurde bereits der Neubau eines Lebensmittel-Discount-Marktes mit Bäcker und Fleischer mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 789 m² und 71 Stellplätzen beantragt. Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 25.06.2010 insbesondere mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen und die Grundsätze der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen berücksichtigt wurden. Die Prüfung im Raumordnungskataster der Landesdirektion Leipzig habe keine Konflikte bzw. Überschneidungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ergeben.

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 20.07.2010 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig entwickelt. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist darin insbesondere dargestellt:

- der Bereich zwischen Berliner Straße und Parthe als „gemischte Baufläche“ bzw. als „Gewerbliche Baufläche“,
- Straßenbahntrasse im Bereich der Wendeschleife ,
- Wohnbaufläche
- die Parthe als „Fließgewässer“ sowie
- die Trasse der zukünftigen Nordtangente als „geplantes Straßenhauptnetz in Teilbereichen in unbestimmter Trassenlage“.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

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

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

- 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 der Bevölkerung.

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

- der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- 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 tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Durch die nach § 34 BauGB grundsätzlich mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet können zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden. Hierzu zählen insbesondere die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche im Versorgungsraum Mitte.

Für den **Versorgungsraum Mitte** ist im STEP hinsichtlich der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur ausgesagt (vgl. STEP Zentren, S. 29):

- *Der Versorgungsraum Mitte umfasst das Stadtzentrum und die unmittelbar angrenzenden Ortsteile mit Ausnahme von Zentrum-Süd.*
- *Die weitere Entwicklung der City einschließlich des Hauptbahnhofes hat über den Versorgungsraum hinaus die höchste Priorität bei der Zentrenentwicklung in Leipzig. Mit ihrer herausgehobenen Bedeutung für Kultur, Wirtschaft und Tourismus kommt ihr über die oberzentralen Funktionen hinaus eine Schlüsselstellung für die Identität, Vitalität und Zukunftsperspektive der Stadt Leipzig zu.*
- *Die an das Zentrum unmittelbar angrenzenden Ortsteile sind überwiegend durch hohe urbane Qualitäten und eine große Vielfalt von Nutzungen und Strukturen geprägt. Der teils räumlich besonders starken Entwicklung der Wohnfunktion vor allem in den Ortsteilen Zentrum-Nordwest und Zentrum-West ist auch bei der weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung zu tragen.*

Auch dies wird durch den Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt bzw. unterstützt. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plange-

biet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er dazu bei, dass

- die integrierten Zentrenlagen im Versorgungsraum gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt werden;
- dadurch werden wichtige Voraussetzungen für die Erhaltung und die weitere Entwicklung der integrierten Zentrenlagen.

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

- **A-Zentrum, City,**

Auf einer Fläche von nur 0,7 km² weist die Leipziger City eine sehr hohe Nutzungsdichte in repräsentativen, traditionsreichen oder neu errichteten Bauwerken auf. Auf engstem Raum neben Kulturstätten von Rang, Wahrzeichen und Touristenmagneten, Universitäts- und Verwaltungsstandorten finden sich hoch frequentierte Einkaufsstrassen und aufwändig sanierte historische Passagen und Durchhöfe, Messe- und Kaufhäuser. Zusammen mit vielfältiger Gastronomie und anspruchsvollen Freizeitangeboten fügt sich dies alles zu einem vitalen Stadtzentrum mit höchster Ausstrahlung und Anziehungskraft weit über die Region hinaus.

Die Einzelhandelsentwicklung in der Leipziger City verlief bislang außerordentlich dynamisch. Den bisherigen Höhepunkt brachten die Jahre 2005 und 2006 mit den Eröffnungen von "Marktgalerie", "Petershof", "Messehaus am Markt", "Messehof" und der neuen Stadtgalerie der Firma Karstadt.

Heute ist die Einzelhandelsstruktur der City geprägt durch einen Branchen- und Betriebstypenmix von Young-Fashion-Filialisten, Waren- und Kaufhäusern. Doch auch die unternehmergeführten Fachgeschäfte haben einen deutlichen Verkaufsflächenzuwachs erfahren und leisten einen entscheidenden Beitrag zur Individualität und Vielfalt der Angebote.

Die rasante Entwicklung blieb andererseits nicht frei von Risiken. So konnte die Umsatzentwicklung des Einzelhandels mit der Expansion der Verkaufsflächen nicht ganz Schritt halten. Trotz erfolgter Umsatzsteigerungen kam es deshalb teilweise zu Rückgängen der Flächenproduktivität der Einzelhandelsunternehmen in der City. Für eine künftige stabile Entwicklung wird neben erhofften Kaufkraftzuwächsen auch eine angemessene Umsatzumverteilung zugunsten der Leipziger City eine Rolle spielen. Vor allem im Hinblick auf den Wettbewerb mit den Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“ und am Stadtrand soll das Einzelhandelsangebot in der Leipziger City deshalb gezielt noch weiter qualifiziert und vervollständigt werden. Das Neubauvorhaben „Höfe am Brühl“ bietet eine Möglichkeit hierzu. **Demgegenüber sollten dort konkurrierende Angebote zum bereits vorhandenen Einzelhandelsbesatz der City vermieden werden.** Die Integration komplementärer Nutzungen im Freizeit-, Kultur- und Gastronomiebereich ist einem tendenziell unverträglichen Verkaufsflächenzuwachs vorzuziehen. Die exponierte Lage am nordwestlichen Cityrand und wichtigen Eingangsbereich über den Richard-Wagner-Platz verlangt außerdem nach einer städtebaulich und architektonisch überzeugenden Gestaltung des großvolumigen Neubauvorhabens, das die prägende Fassade der „Blechbüchse“ einbezieht. Auch darf der Bezug und die funktionale Verknüpfung zur City nicht durch ein vorrangig innenorientiertes Mall-Konzept gefährdet werden.

- **D-Zentrum Waldstraße, Jahnallee, Ranstädter Steinweg,**

Die als D-Zentrum neu eingestufte Versorgungslage erstreckt sich, beginnend am Ranstädter Steinweg, entlang der Jahnallee bis zum Waldplatz, umfasst ein kurzes Stück der Elsterstraße und den Abschnitt der Waldstraße bis zur Feuerbachstraße. Das Zentrum ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Nutzungen in der Erdgeschosszone von Gründerzeithäusern und

wenigen Geschosswohnungsneubauten. Es weist einen dichten und vitalen Besatz an Ladengeschäften auf, darunter mehrere Lebensmittelmärkte unterschiedlicher Größe. Vielfältige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, Post und Sparkasse ergänzen das Angebot. Infolge der Verknüpfung vieler Straßenbahnlinien verfügt das Zentrum über eine hervorragende ÖPNV-Erschließung und ist aus weiten Bereichen der angrenzenden Ortsteile auch fußläufig gut erreichbar.

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

Der Bebauungsplan entspricht den hier relevanten Aussagen des STEP. 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, aber in der Summe dennoch die entsprechenden Wirkungen entfalten würden.

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

- **A-Zentrum, City:**

Hier bestehen die Bebauungspläne Nr. 45.3 "Unbebautes Areal am Thomaskirchhof" (in Kraft getreten am 14.02.1998) und Nr. 45.4 "Museumsquartier" (in Kraft getreten am 04.03.2000). In beiden ist als Art der baulichen Nutzung jeweils Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzt, sodass u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Außerdem besteht der Bebauungsplan Nr. 45.5 "Höfe am Brühl" (1. Änderung; in Kraft getreten am 21.11.2009). Darin ist für die Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum u.a. festgesetzt, sodass u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Die außerhalb der genannten Bebauungspläne liegenden Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils („unbeplanter Innenbereich“), in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO), sodass u.a. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

- **D-Zentrum Waldstraße, Jahnallee, Rahnstädter Steinweg:**

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

Ein typisches Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig ist der sogenannte „**Leipziger Laden**“. Hier handelt es sich um einen Betriebs- bzw. Anlagentyp mit einer Verkaufsflä-

che bis 150 m² und einem Warenangebot im Food- und Non-Food-Bereich. Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund der 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 (vgl. STEP Zentren, S. 20-21).

Dem entsprechend soll der „Leipziger Laden“ auch von den Grundsätzen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben generell nicht betroffen sein (vgl. STEP Zentren, S. 75 und Beschlussfassung zum STEP Zentren, Beschlusspunkt 5). Dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung oder Ansiedlung von „Leipziger Läden“ grundsätzliches Ziel der Stadt (vgl. Kap.3 Ziele und Zweck der Planung).

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der STEP W+S legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung. Er wurde am 18.10.2000 (RB III-432/00) von der Ratsversammlung beschlossen. Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo; RB IV 1595/09 vom 20.05.09) wurde der Zielplan Stadterneuerung des STEP W+S durch die Karte B 1.2 „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen“ im SEKo ersetzt.

Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu verbessern. Sanierung, Qualifizierung und die kleinteilige Ergänzung des Bestandes hat dabei Vorrang vor Wohnungsneubau am Stadtrand. Dazu sind die Fördermitteleinsätze zu konzentrieren und Bebauungsplanungen an diese Ziele des STEP W+S anzupassen.

Der STEP W+S weist die wenigen Wohnstandorte innerhalb des Aufstellungsbereiches als „Umstrukturierung ohne Priorität“ aus.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

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

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

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 22.06. bis zum 21.07.2010 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf ging eine Stellungnahme ein. Darin teilte eine Bürgerin mit, dass verschiedene Einwendungen bestehen. Sie begründet dies insbesondere wie folgt:

„Diese Straße war und ist als Einfallstraße in die Stadt eine Visitenkarte für die Besucher Leipzigs und sollte als solche betrachtet werden. Außerdem hat durch die Initiative der meisten Hauseigentümer dieser Straße eine Aufwertung der Wohnhäuser – teilweise aus der Gründerzeit – stattgefunden, wodurch werthaltige Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Innenstadt entstanden sind, die auch gut vermietet sind.

Wenn allerdings große unbebaute Flächen in dieser Straße erhalten bleiben, verliert dieses stadtnahe Quartier weiter an Attraktivität, die durch einen größeren Einzelhandelsbetrieb mit ausreichenden Parkmöglichkeiten dazu führen könnte, dass weitere Ansiedlungen im Bereich der Straße erfolgen.“

Die Stellungnahme führte nicht zu Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes.

Voraus zu schicken ist, dass die Bürgerin von dem Bebauungsplan in ihren Rechten berührt wird, da sie Eigentümerin eines im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes gelegenen Grundstückes ist. Das Grundstück ist mit einem sanierten 5-geschossigen Wohnhaus und mit einem ebenfalls sanierten 4-geschossigen Wohn-Hinterhaus bebaut. Weitere Bebauungsmöglichkeiten bestehen auf dem Grundstück nicht. Die weitere Ausübung der derzeit auf dem Grundstück ausgeübten Nutzungen ist auch nach Aufstellung des B-Planes uneingeschränkt möglich.

Aufgrund dieser Sachlage und des Wortlautes der Stellungnahme wird diese seitens der Stadt dahingehend verstanden, dass es der Bürgerin nicht darum geht, dass der für ihr Grundstück geltende bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen nicht geändert werden soll. Die Stellungnahme wird vielmehr als Anregung dahingehend verstanden, die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet insgesamt nicht einzuschränken, um damit die Ansiedlung zumindest eines größeren Einzelhandelsbetriebes an anderer Stelle im Plangebiet – nicht auf dem

Grundstück der Bürgerin – zu ermöglichen. Der Bürgerin geht es somit ihrer Stellungnahme nach um die Offenhaltung von Entwicklungsmöglichkeiten im Quartier, die zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers – oder zumindest zu Vermeidung von Attraktivitätsverlusten – beitragen könnten. Dies würde auch zur Steigerung oder zumindest Erhaltung der Attraktivität – und auch der wirtschaftlichen Verwertbarkeit – ihres eigenen Grundstückes und der – mit sicherlich nicht unerheblichen finanziellen Aufwendungen – sanierten Gebäude beitragen.

Aufgrund der Stellungnahme wurde das Für und Wider der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nochmals sorgfältig geprüft. Im Ergebnis dessen bleibt es bei den bisher getroffenen Festsetzung und damit bei der Unzulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bei Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufes“. Dies ist wie folgt begründet:

Die Stadt ist sich der angesprochenen Zusammenhänge im Hinblick auf die Erhaltung bzw. Steigerung der Attraktivität (Stichwort: Agglomerationsvorteile) des betroffenen Quartiers durchaus bewußt. Auch ist sie sich darüber im Klaren, dass das Quartier durch große unbebaute Flächen – je nach Entwicklung der Flächen (z.B. Verwahrlosung) – weiter an Attraktivität verlieren kann.

Dennoch entscheidet sich die Stadt für die Bevorzugung der für die Festsetzung sprechenden Belange der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die oben genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange der Grundstückseigentümerin – und auch aller Grundstückseigentümer im Quartier und in dessen näherem Umfeld – wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere:

- Bei den oben genannten, für den Bebauungsplan sprechenden Belangen handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der durch diesen Bebauungsplan insbesondere zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den von der Bürgerin angesprochenen Belangen handelt es sich dagegen um die – in erster Linie wirtschaftlichen – Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange des Zentrumschutzes.
- Soweit es sich hinsichtlich der Entwicklung des Quartiers auch um öffentliche Belange des Städtebaus handelt, wiegen auch diese weniger schwer, als die einen größeren Teil des Stadtgebietes und eine größere Anzahl Bürger betreffenden Belange des Zentrumschutzes.

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. Denn:

- Die weitere Ausübung der derzeit ausgeübten Nutzungen bleibt uneingeschränkt zulässig.
- Auch bleibt die ganze Palette von anderen Nutzungen, 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 Nut-

zungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich eingeschränken.

- Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die obigen Ausführungen gelten entsprechend auch für andere Grundstückseigentümer im Plangebiet und dessen relevantem Umfeld sowie für die Betreiber von Nutzungen, für die die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet von Vorteil wäre.

Darüber hinaus teilte die Bürgerin mit:

Das Konzept Ihrer „Leipziger Läden“ würde an dieser Straße nur dann greifen, wenn der vierspurige Verkehr über die Nordtangente linksseitig der Parthe geführt und die Straße damit etwas verkehrsberuhigt würde. Das steht wohl noch aus und ist mit dem geplanten Aurelis-Projekt am Bahnhof offensichtlich auch ad acta gelegt, oder sollte es keine Abstimmung mit dem Verkehrs- und Tiefbauamt dazu geben?

Die angesprochene Verkehrslösung würde sicherlich die Attraktivität der Straße auch für die Ansiedlung „Leipziger Läden“ erhöhen. Verkehrliche Fragen sind aber ebensowenig Gegenstand dieses Bebauungsplanes wie Bestrebungen, die Attraktivität des Gebietes für „Leipziger Läden“ zu erhöhen. Dieser Bebauungsplan hat hinsichtlich der „Leipziger Läden“ lediglich das Ziel, deren Zulässigkeit nicht entgegen zu stehen.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)** zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 08.06.2010. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von allen 5 beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein. Darin waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten. Von besonderer Bedeutung sind lediglich die Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der Regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen (siehe dazu auch Kap. 6.1.1) sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig (vom 18.06.2010), die die Planung ausdrücklich befürwortet. Außerdem hat die DB Services Immobilien GmbH im Auftrag der DB Netz AG (mit Schreiben vom 11.06.2010) mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen. Die Handwerkskammer zu Leipzig hat (mit Schreiben vom 06.07.2010) lediglich mitgeteilt, dass handwerkliche Interessen nicht berührt werden und sich daher keine Änderungsvorschläge oder Hinweise ergeben. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der TöB-Beteiligung bedarf es somit nicht.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele werden die folgenden Festsetzungen getroffen. Es handelt sich um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

- | | |
|----------------------|---|
| <i>im Osten</i> | <i>ausgehend vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 1892/20 (Ausgangspunkt) entlang der Westseite der Bahntrasse auf der östlichen und südöstlichen Grenze des Flurstückes 1892/20 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 2827/3 (Parthe),</i> |
| <i>im Südosten</i> | <i>entlang der Nordwestseite der Parthe auf der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 2827/3 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstückes 1904 (Straßenbahnwendeschleife), auf dieser Linie das Flurstück 2827/3 (Parthe) querend und weiter auf den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 1904 und 1904c,</i> |
| <i>im Westen</i> | <i>entlang der Ostseite der Kurt-Schumacher-Straße auf der östlichen Grenze des Flurstückes 3958, auf deren gedachten gradlinigen Verlängerung das Flurstück 2827/3 (Parthe) querend und auf der östlichen Grenze des Flurstückes 3957 bis zu dessen östlichem Eckpunkt,</i> |
| <i>im Nordwesten</i> | <i>entlang der Südostseite der Berliner Straße auf den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 3955/2 und 3955/1 bis zum Ausgangspunkt.</i> |

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Leipzig.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 06.05.2010.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen war. Dabei handelt es sich neben den anlassgebenden Vorhabengrundstücken insbesondere auch um die weiteren 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.

Über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend wurden keine Flurstücke oder Flurstücksteile in den Geltungsbereich aufgenommen. Allerdings bleibt dieser Bebauungsplan hinter dem räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zurück. Hintergrund ist, dass für den Bereich zwischen Hauptbahnhof und Parthe ein eigener Bebauungsplan (Nr. 323.2 „Westlich des Hauptbahnhofes, Teilbereich südlich der Parthe“) aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss bleibt insofern durch den hier vorliegenden Bebauungsplan unberührt.

10. Allgemeine Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(1) Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortimente führen, sind nicht zulässig:

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Zeitschriften
- Schreib- und Papierwaren
- Spielwaren
- Oberbekleidung
- Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)
- 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 auf allen Baugrundstücken und Teilen davon die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen.

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

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Zieles a) (siehe Kap. 3) beizutragen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimen-

te als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen. Dazu erfolgt auch die Festsetzung zur Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufes“ (siehe Kap. 11 und 12).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Ein Bebauungsplan, in dem ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, besteht für das Plangebiet nicht.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche – und der Zentrenstruktur.
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Leipzig.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der STEP Zentren der Stadt Leipzig als auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Mit der Festsetzung werden die im STEP verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Zentrenstruktur dient.
- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärkenden zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vorhanden (siehe Kap. 6.2.1).

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

würden. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

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

- Die Festsetzung steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie dazu bei, eine räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient sie damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.
- Und nicht zuletzt dient sie damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Plangebiet zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich werden vermieden.

10.5 **Erforderlichkeit der Festsetzung**

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit anzusiedeln. Die Verwirklichung dieser Absichten würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute,

die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.

Betroffen wären insbesondere die in Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die im Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden.

- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Auswirkungen gelten hier entsprechend.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ getroffen (Kap. 11 und 12).

Weitere ergänzende Festsetzungen – mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufs“ – sind nicht erforderlich. Denn:

- Einzelhandelsnutzung, denen ein **„erweiterter Bestandschutz“** oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen wäre, sind nicht vorhanden.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die sachgerechte Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht sachgerecht festsetzbar sind.

Dazu ist auch von Bedeutung: Weder Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke, noch Entwickler oder Betreiber von Einzelhandelsbetrieben haben sich im Aufstellungsverfahren dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Errichtung bzw. zum Betrieb solcher Nutzungen nimmt. Zwar lag ein Antrag auf Neubau eines Lebensmittel-Discount-Marktes mit Bäcker und Fleischer mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 789 m² und 71 Stellplätzen vor. Nachdem der Antrag auf der Grundlage des § 15 BauGB zurück gestellt und nach Erlass der Veränderungssperre nach § 14 ff BauGB abgelehnt wurde, sind der Stadt

aber weder in der zeitlich danach durchgeführten öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes, noch bei anderer Gelegenheit Hinweise darauf bekannt geworden, dass die Antragsteller bzw. die Grundstückseigentümer sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form wenden. Die Eigentümer bzw. die Antragsteller haben somit im Planverfahren nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes sehen bzw. dass sie entsprechende Beschränkung hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar ansehen. Gleichwohl werden deren Belange in die Abwägung eingestellt (siehe unten). Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden soll oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden lediglich durch die im Kap. 8 genannte Grundstückseigentümerin an die Stadt heran getragen.

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 in 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 Ziele.

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

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

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang zugrunde liegendem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen. Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) und der Zentrenstruktur diametral entgegen.

Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und

mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet mit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche infolge von negative Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den hier relevanten zentralen Versorgungsbereichen gehen. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, wie sie oben zum Belang a) bereits angesprochen sind. Damit würden die auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen.

Dieses bezieht sich allerdings ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. –objekte im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der 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 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 Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

Dementsprechend wird auch dem Belang c) ein besonderes Gewicht zugemessen.

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

Den oben dargelegten Belangen gegenüber zu stellen sind die von der Festsetzung in abwägungserheblicher Weise negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange. Dabei wurde – neben den Belangen, die für die Abwägung von besonderer Bedeutung sind –

eher weit gefasst ermittelt, welche Belange in diesem Falle von der Festsetzung negativ berührt werden können. Näher zu betrachten sind danach die Belange:

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke, sowie
- e) 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, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht (siehe auch Kap. 8 und 10.5). Dies allein schon aufgrund des eingegangenen, aber zurück gestellten Antrages auf Errichtung eines Lebensmittel-Discount-Marktes mit Bäcker und Fleischer (siehe oben).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen 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 Sortimenten 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. 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 Gutachterausschusses² 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 vermarktbare. 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 z.B. 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.

Die obigen Ausführungen lassen darauf schließen, dass der am Markt erzielbare Preis (und damit der Grundstückswert) nicht nur von der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten abhängt, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des jeweiligen 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.

Die obigen Ausführungen gelten entsprechend auch für Grundstückseigentümer im Plangebiet und dessen relevantem Umfeld sowie für die Betreiber von Nutzungen, für die die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf anderen Grundstücken im Plangebiet aufgrund von von Agglomerationsvorteilen von Vorteil wäre (siehe auch Kap. 8).

Im Ergebnis wird dem Belang kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch bei dem **Belang e)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener, wobei hier weder in bestehenden Nutzungen, noch in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Es entfällt für die Betroffenen lediglich die Möglichkeit, ihre spezielle wirtschaftlichen Tätigkeit auch im Plangebiet aufzunehmen. Dies ist hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der Zentralenversorgungsbereiche und an der Umsetzung des auf diese Erhaltung und Entwicklung ausgerichteten STEP Zentren – siehe Belange a) bis c) – weit- aus schwerer wiegt, als dieses private Interesse, welches grundsätzlich ebenso gut innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verwirklicht werden kann.

Dementsprechend wird auch diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

² Quelle: Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung mit Datum vom 16.05.2009

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) und e) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben.

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

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der durch diesen Bebauungsplan insbesondere zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) und e) 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.

Festzustellen ist aber:

- Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in einem zentralen Versorgungsbereich zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten.
- Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner nach dem Planungsschadensrecht zu erwarten wären, würde dies aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

11. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(2) Absatz 1 gilt nicht für den „Leipziger Laden“. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und

b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

11.2 Begründung der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziel b) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“,

- von denen aufgrund ihrer Ausrichtung (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Laden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) in Verbindung mit ihrer geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind und
- die bezogen auf die gesamtstädtischen Ziele keine nennenswerte Relevanz aufweisen, nicht eingeschränkt werden.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind. Auch handelt es sich beim „Leipziger Laden“ (siehe Kap. 6.2.1) um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind deshalb auch bei Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

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 Ver-

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

Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet aufzuheben.

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

Von der Festsetzung positiv berührt und damit für die Festsetzung sprechende Belange sind insbesondere die im Kap. 10.7 bereits genannten Belange:

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke und
 - e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung sowie
- die Belange möglicher Betreiber weiterer „Leipziger Läden“ und
 - die besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung dieser Läden (siehe Kap. 6.2.1).

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung 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 vollständigen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für den mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu schützenden und zu stärkenden zentralen Versorgungsbereich sicherlich von Vorteil, wenn die in einem „Leipziger Laden“ verkauften Produkte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentsspektrums sind aber im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten (siehe auch Kap. 6.2.1). Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Wortlaut der Festsetzung

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

- (3) Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn*
- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und*
 - b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.*

12.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles c) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem

Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächen-größe der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

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

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere, dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Für den **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Aussagen in Kap. 11.4 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse der im Plangebiet bzw. seinem Umfeld vorhandenen oder neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet aufzuheben.

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **für die Festsetzung sprechenden Belange** sind insbesondere die Belange

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufes auch der in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d))
- aber auch die Belange der Betreiber derjenigen Betriebe, für die der „Werksverkauf“ in Frage kommt.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem gegenüber zu stellen die Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,

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

Die **abschließende Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

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

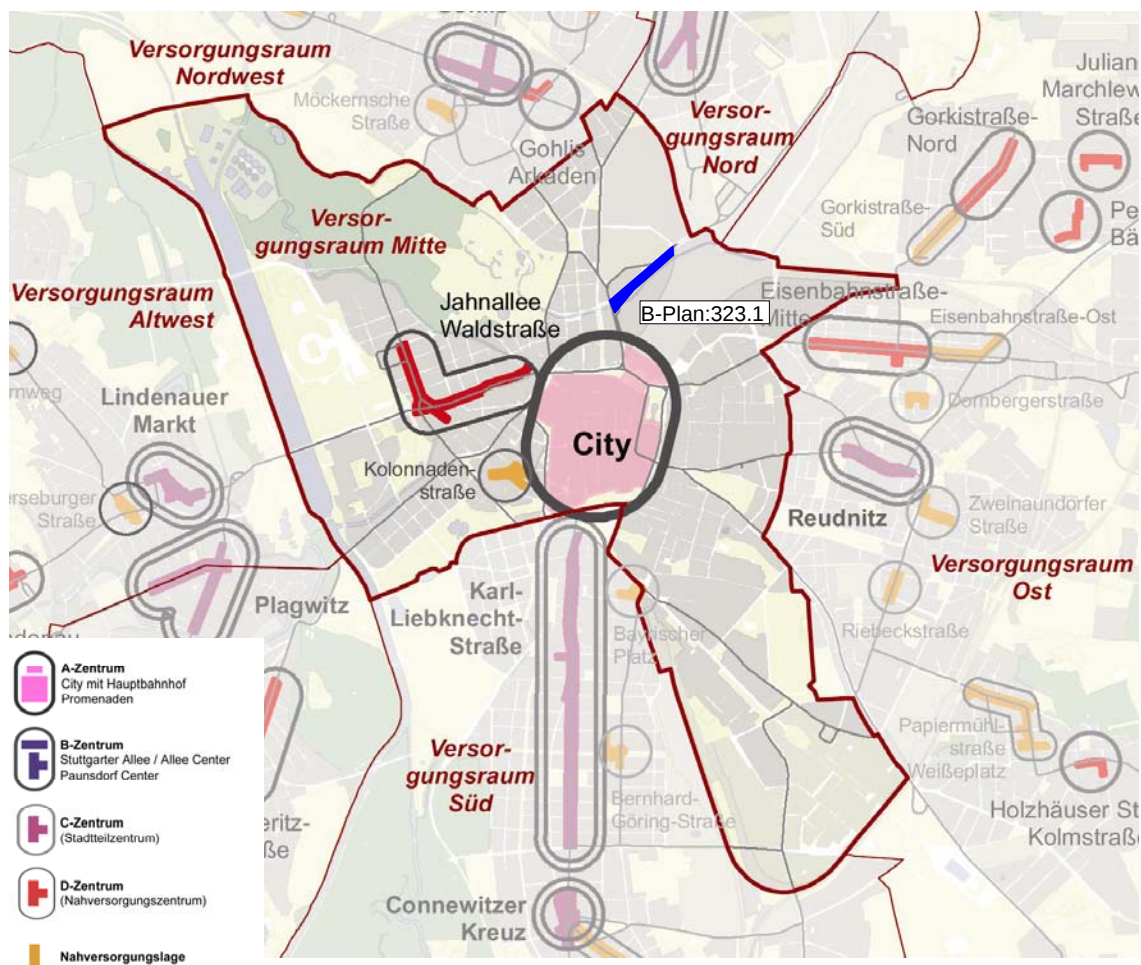
* * * * *

Leipzig, den

K u n z
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhänge: 1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Mitte
2. A-Zentrum, City
3. D-Zentrum Ranstädter Steinweg/Waldstraße/Jahnallee
(alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)

Begründung zum B-Plan Nr. 323.1: „Westlich des Hauptbahnhofes, Teilbereich Berliner Straße – Nutzungsarten“



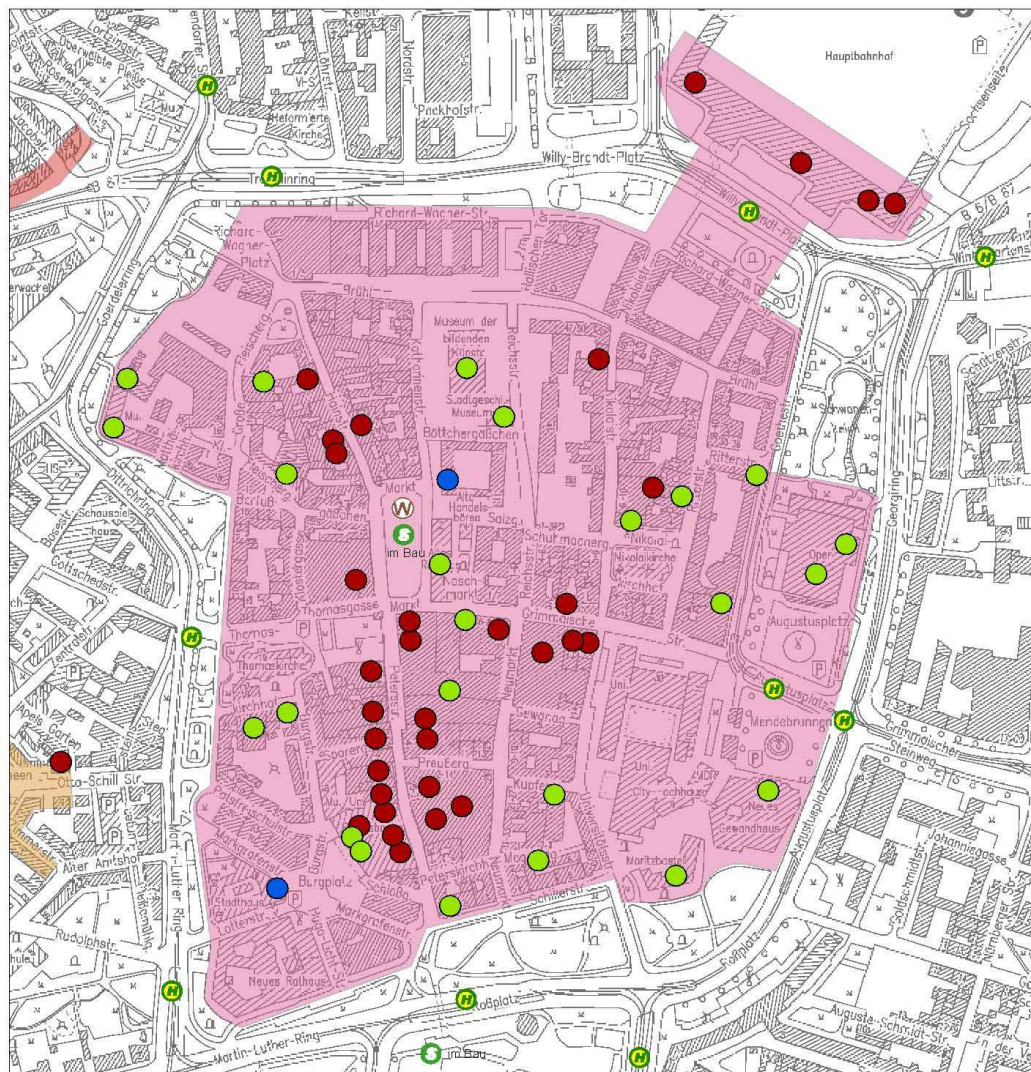
Begründung zum B-Plan Nr. 323.1: „Westlich des Hauptbahnhofes, Teilbereich Berliner Straße – Nutzungsarten“

STEP Zentren

Versorgungsraum Mitte
Zentrum 101

City (einschließlich Hauptbahnhof) A-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:5000, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

0 100 200 Meter
N

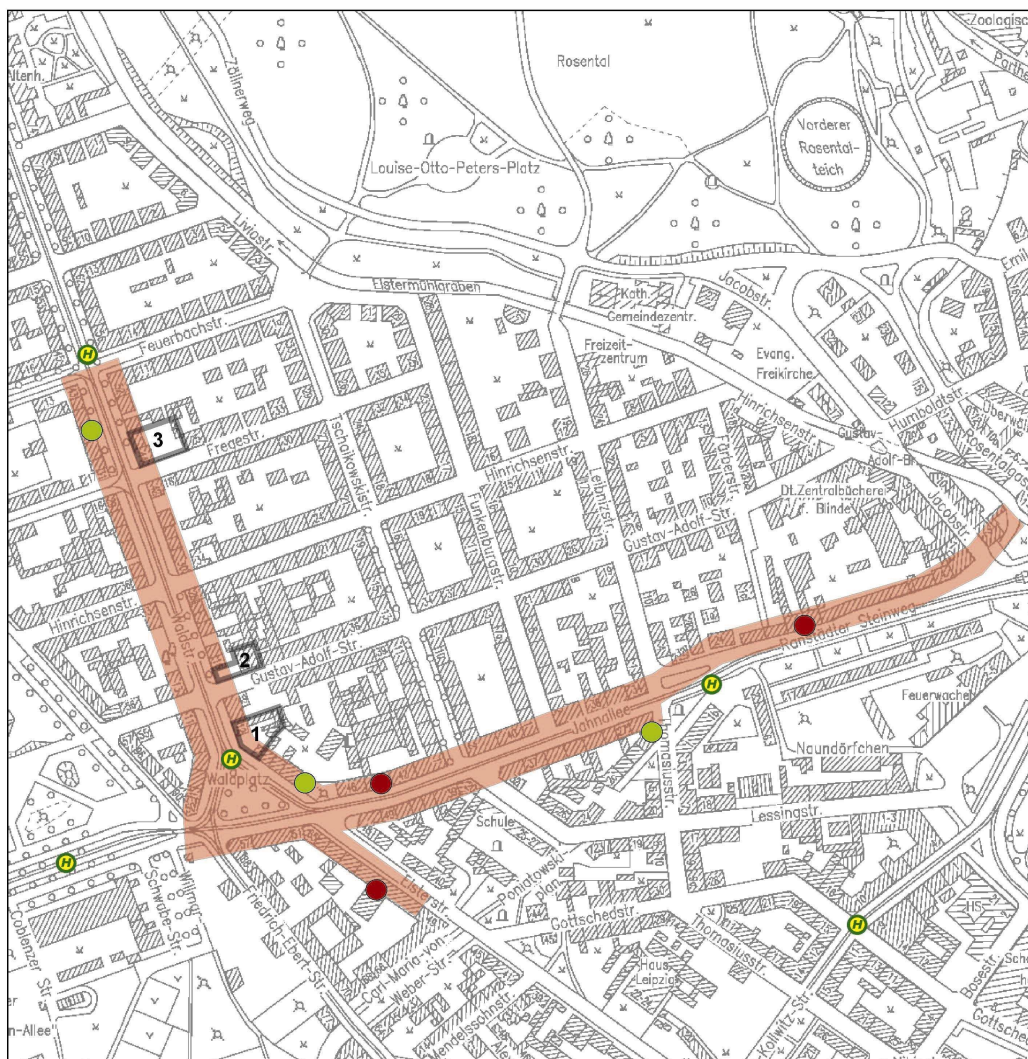
Begründung zum B-Plan Nr. 323.1: „Westlich des Hauptbahnhofes, Teilbereich Berliner Straße – Nutzungsarten“

STEP Zentren

Versorgungsraum Mitte
Zentrum 103

Ranstädter Steinweg/Jahnallee/Waldstraße D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. 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 Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, in Planung/Bau
- Strukturprägender EH-Betrieb
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:5000, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

0 100 200 Meter
N