Stadt Leipzig

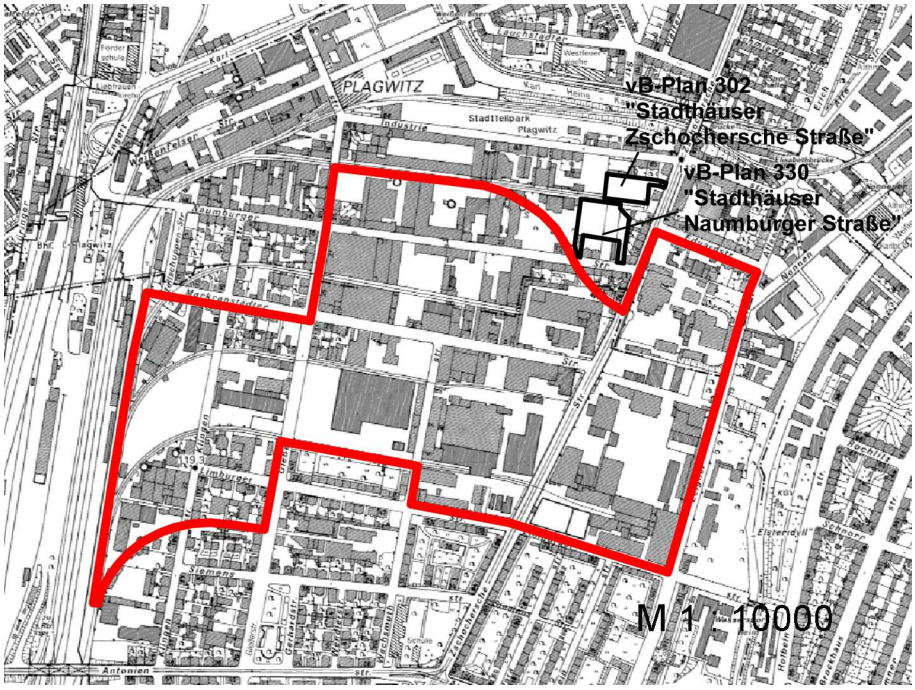
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 Zschochersche Straße/Gießerstraße - Nutzungsarten

Stadtbezirk: **Südwest**

Ortsteil: **Plagwitz / Kleinzschocher**

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebaugsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG 1
1. Lage und Größe des Plangebietes 1
2. Planungsanlass und -erfordernis 1
3. Ziele und Zwecke der Planung 2
4. Verfahren 6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 6
5. Plangebiet und relevantes Umfeld 7
6. Planerische und rechtliche Grundlagen 8
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 8
6.1.1 Ziele der Raumordnung 8
6.1.2 Flächennutzungsplan 8
6.1.3 Landschaftsplan 8
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben 8
6.2 Sonstige Planungen 9
6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren 9
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung 11
6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen 12
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum 12
6.2.5. Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West 2009) 12
6.2.6. Erhaltungssatzungen 13
6.3. Flächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind 13
7. Umweltbericht 13
7.0 Einleitung 13
7.1 Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 13
7.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen 14
7.3 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen; Prüfung der UVP-Pflicht 14
7.4 Festlegungen des Umfanges der Ermittlungen der Umweltbelange 15
7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen; Überwachung 17
7.6 Zusammenfassung 17
8. Ergebnisse der Beteiligungen 17
8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit 17
8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 18
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 22
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 22
9.1 Zeichnerische Festsetzung 22
9.2 Begründung der Festsetzung 23

10. Sondergebiet Baumarkt 24
10.1 Zeichnerische und textliche Festsetzung 24
10.2 Begründung der Festsetzung 25
11. Sondergebiet Einkaufszentrum 31
11.1 Zeichnerische und textliche Festsetzung 31
11.2 Begründung der Festsetzung 31
12. Unzulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten 35
12.1 Wortlaut der Festsetzung 35
12.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung 36
12.3 Voraussetzungen für die Festsetzung 36
12.4 Geeignetheit der Festsetzung 37
12.5 Erforderlichkeit der Festsetzung 38
12.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange 39
12.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange 41
12.8 Abschließende Abwägungsentscheidung 46
13. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ 47
13.1 Wortlaut der Festsetzung 47
13.2 Begründung der Festsetzung 47
14. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ 49
14.1 Wortlaut der Festsetzung 49
14.2 Begründung der Festsetzung 50
15. Flächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind 51
15.1 Wortlaut der Festsetzung 51
15.2 Begründung der Festsetzung 51
Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, in den Ortsteilen Plagwitz und Kleinzschocher.

Es umfasst eine Fläche von ca. 37 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Norden von der Markranstädter Straße, der Klingenstraße, dem ehemaligen Gleisgrundstück Fl. Nr. 302w, der Gießerstraße und dem Geh- und Radweg auf dem ehemaligen Gleisgrundstück zwischen der Industriestraße, der Naumburger und der Zschocherschen Straße, von der östlichen Seite der Zschocherschen Straße und von der Eduardstraße,

im Osten von der Erich-Zeigner-Allee,

im Süden von der Limburger Straße, der Limburger Straße, dem ehemaligen Gleisflurstück Nr. 302l, der Gießerstraße und dem ehemaligen Gleisgrundstück (Fl. Nr. 491, 498 Gmk. Kleinzschocher sowie

im Westen vom Bahngelände (ehemalige Gleisanlagen des Plagwitzer Güterbahnhofs).

Zum genauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe den Rechtsplan bzw. Kap. 9 dieser Begründung.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses – sich auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsverhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrierenden – Bebauungsplanes sind insbesondere Umwandlungsprozesse hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet.

Zu nennen sind vor allem folgende Sachverhalte:

a) Im Plangebiet wurden bereits in den letzten Jahren größere (zum Teil großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet realisiert. Dabei handelt es sich zum Teil auch um Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die allein oder zusammen mit anderen Einzelhandelsbetrieben 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). Diese stehen im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden Rechtslage war eine rechtssichere Versagung dieser Betriebe nicht möglich.

b) Westlich der Zschocherschen Straße wurde die Ansiedlung eines neuen Einkaufszentrums genehmigt. In diesem Einkaufszentrum sollen die Verkaufsflächen von genehmigten und realisierten Einzelhandelsnutzungen, die bislang auf den Grundstücken des Eigentümers eines Großteils des Plangebietes verteilt lagen, räumlich zusammengefasst werden (bei insgesamt gleich bleibendem Verkaufsflächenumfang). Im Gegenzug wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leipzig abgesichert, dass außerhalb des Einkaufszentrums auf seinen im Gebiet des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten weder weiter betrieben, noch angesiedelt werden.

c) Im Plangebiet befinden sich weitere Flächen mit Ansiedlungspotenzial für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Für diese Flächen bestehen zum Teil auch Bestrebungen

bzw. wiederholt angestellte Überlegungen zur Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe. Die Realisierung der Vorhaben wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig. Die Vorhaben stünden aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

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 zentraler Versorgungsbereiche – möglich ist.

Zu a) besteht das Erfordernis vor allem im Hinblick auf die Begrenzung der weiteren Entwicklung des Baumarktes als großflächigem Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie auf die weitere Verfestigung der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, die im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt stehen.

Zu b) besteht das Erfordernis ebenfalls vor allem im Hinblick auf die Begrenzung der weiteren Entwicklung des Einkaufszentrums als großflächigem Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Zu c) ist das Erfordernis im Hinblick auf die Vermeidung der Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben, die im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt stehen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

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 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB **sowie der Zentrenstruktur** beizutragen

(nachfolgend bezeichnet als „Zentrenschutz“).

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

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler und
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könneritzstraße

(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 Südwest 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 dafür erforderliche Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen erreicht und gesichert werden.
- Dazu sollen vor allem die vorhandenen Qualitäten und Potenziale genutzt und weiter ausgebaut werden.

- Für das C-Zentrum Plagwitz:
  - Es soll auf die Nutzung zusätzlicher Potentiale, die im Zuge weiterer Gebäudesanierungen für Ergänzungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots geschaffen werden können, hingewirkt werden, um damit zur weiteren Belebung der kleinteiligen Geschäftsstruktur der Zschocherschen Straße und der Karl-Heine-Straße beizutragen.
- Für das D-Zentrum Adler:
  - Zur Stabilisierung des Zentrums sollen strukturelle Schwächen abgebaut und die Nahversorgungsfunktion gestärkt werden.
- Für das D-Zentrum Könneritzstraße:
  - Das Einzelhandelsangebot soll angemessen an die hohe Nachfrage entwickelt und erhalten werden.
  - Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitätsvollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könneritzstraße maßgebliches Ziel.

Der Bebauungsplan soll auch der Umsetzung der ergänzenden Ziele dienen; dem zuwider laufenden Entwicklungen soll mit diesem Bebauungsplan entgegen gewirkt werden.

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die nachfolgend genannten weiteren Ziele.

a) Steuerung der Entwicklung des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes im Teilgebiet 1

Der im Teilgebiet 1 bereits genehmigte und realisierte Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt soll hinsichtlich der Sortimente in seinem genehmigten Bestand bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt werden. Dies soll dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des Zentrenschutzes und denen des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes dienen.

Die zulässigen Hauptsortimente sollen benannt und auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente beschränkt werden, um damit dem genehmigten Bestand zu entsprechen und im Interesse des Zentrenschutzes den Verkauf auch anderer Hauptsortimente auszuschließen.

Die zulässigen (zentrenrelevanten) Randsortimente sollen benannt auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente beschränkt werden, um auch hier dem genehmigten Bestand zu entsprechen und den Verkauf auch anderer (Rand-)Sortimente auszuschließen. Ebenso soll eine Begrenzung des Umfanges der Verkaufsfläche für diese Randsortimente auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche erfolgen, um damit dem genehmigten Bestand zu entsprechen, aber eine Ausweitung der Verkaufsfläche für diese Sortimente im Interesse des Zentrenschutzes zu vermeiden.

Innerhalb der Verkaufsfläche von 1200 m² sollen außer den branchenüblichen Randsortimenten auch Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Damit soll ebenfalls dem genehmigten Bestand entsprochen werden. Diese Sortimente sind zwar nicht branchentypisch für Baumärkte, sie stehen aber bei einer Verkaufsfläche von lediglich bis zu 100 m² nicht im Widerspruch zu den Zielen des Zentrenschutzes.

Im Teilgebiet 1 bereits genehmigte Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollen auch weiterhin zulässig sein, da die Belange des Zentrenschutzes von ihnen nicht tangiert werden.

b) Steuerung der Entwicklung des Einkaufszentrums im Teilgebiet 2

Das im Teilgebiet 2 bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Einkaufszentrum soll hinsichtlich seiner Gesamt-Verkaufsfläche sowie hinsichtlich der Art und teilweise auch der Größe der in dem Einkaufszentrum zulässigen Nutzungen der erteilten Baugenehmigung entsprechend bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert werden. Es soll gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt werden.

Dies soll einerseits dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des genehmigten Einkaufszentrums und denen des Zentrenschutzes dienen. Andererseits soll dies auch dem Ausgleich zwischen dem Interesse an einer Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches Adler und dem Interesse an der Vermeidung städtebaulich negativer oder sogar schädlicher Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche, durch die deren Erhaltung und Entwicklung in Frage gestellt sowie städtebauliche Fehlentwicklungen eingeleitet bzw. begünstigt würden, dienen.

c) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den Teilgebieten 3 und 4

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen in den Teilgebieten 3 und 4 nicht mehr zulässig sein. Damit wird im Interesse des Zentrenschutzes bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

Dieses Ziel betrifft neben einem vorhandenen Lebensmittelmarkt vor allem aber auch genehmigte und realisierte Einzelhandelsflächen, die bislang innerhalb und außerhalb des Teilgebietes 2 auf den Grundstücken des Eigentümers eines Großteils des Plangebietes verteilt waren. Diese sollen im Teilgebiet 2 in ihrem flächenmäßigen Bestand bauplanungsrechtlich gesichert (siehe Ziel b), gleichzeitig aber räumlich dort zusammengefasst werden. Im Gegenzug sollen alle im Plangebiet außerhalb des Teilgebietes 2 gelegenen Flächen des genannten Grundstückseigentümers grundsätzlich von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden.

Durch einen bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leipzig und dem genannten Grundstückseigentümer wird im Übrigen abgesichert, dass außerhalb des Einkaufszentrums auf seinen im Gebiet des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten weder weiter betrieben, noch angesiedelt werden.

d) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ in den Teilgebieten 3 und 4

Der „Leipziger Laden“ soll in den Teilgebieten 3 und 4 nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des D-Zentrums Südwestzentrum, sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden.

Es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist deshalb ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll insbesondere die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“, die der auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorgebeugt werden.

e) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente in den Teilgebieten 3 und 4

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll in den Teilgebieten 3 und 4 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 ne-

gativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende **Verfahrensschritte** durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. IV-1079/07) vom bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 1/2008 am 12.01.2008	12.12.2007
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2010 am 27.11.2010	30.11. - 14.12.2010
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom sowie Deutsche Bahn und Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom	01.12.2010 27.01.2011
Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches (Beschluss-Nr. V-910/11 vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2011 am 10.09.2011	24.08.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2011 am 10.09.2011	20.09. - 19.10.2011
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	06.09.2011

Dieses Verfahren wird, abweichend von der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan bestehenden Absicht, im **Normalverfahren** und nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan enthält außer den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB auch die Festsetzung sonstiger Sondergebiete nach § 11 BauNVO. Für die betroffenen Teile des Plangebietes wird durch diese Festsetzungen der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 24.08.2011 wurde eine **Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches** dieses Bebauungsplanes auf die östlich der Zschocherschen Straße zwischen der Zschocherschen Straße, der Eduardstraße, der Erich-Zeigner-Alle und der Limburger Straße gelegenen Flurstücke beschlossen. Aufgrund dessen erfolgte eine **Änderung des Titels des Bebauungsplanes** von „Westlich der Zschocherschen Straße“ in „Zschochersche Straße / Gießerstraße– Nutzungsarten". Außerdem wurde, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, eine bahngewidmete Fläche an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen. (Näheres zum räumlichen Geltungsbereich siehe Kap. 9)

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet ist Teil einer im Zusammenhang bebauten, großflächigen, überwiegend gewerblich genutzten Zone zwischen der Industriestraße, der Erich-Zeigner-Allee, der Limburger Straße und dem Bahngelände des Plagwitzer Güterbahnhofs. Diese findet westlich des Güterbahnhofes und nördlich angrenzend bis zum Karl-Heine-Kanal ihre Fortsetzung. Eine historisch gewachsene großflächige Hallenstruktur und kleinere Fabriken prägen die städtebauliche Struktur des Plangebietes. Im Plangebiet befinden sich größere Büro-, Verwaltungs - und Schulungsgebäude (Jugendamt, WBS-Training), verschiedene Gewerbenutzungen (Gewerbezentrum Naumburger Straße), produzierende Betriebe (z.B. Stahl- und Blechbau) sowie Fachmärkte (Möbel, Elektro, Bau) und Lebensmittelmärkte. Außerdem finden sich große ungenutzte Flächen und ehemalige Produktionshallen, die ein erhebliches Potential für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen darstellen.

Wohnnutzung ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang in eingesprengter Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes ist insbesondere die nördlich des Karl-Heine-Kanals und die östlich und südlich des Plangebietes angrenzende Wohnnutzung zu nennen.

Die **verbrauchernahe Versorgung** der Wohnbevölkerung ist im Umfeld des Plangebietes und teilweise auch im Plangebiet selbst in ausreichendem Maße gewährleistet.

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten befinden sich im Plangebiet verstreut. Zu nennen sind vor allem

- ein Lebensmittelmarkt östlich der Zschocherschen Straße, genehmigt 2006 mit einer Verkaufsfläche von 756 m², Verkaufsfläche mit Baugenehmigung vom 08.02.12 erweitert auf 799,45m²,
- ein Bau-, Garten und Heimwerkerfachmarkt östlich der Gießerstraße, genehmigt am 12.10.2007 mit einer Verkaufsfläche von 8848 m² sowie
- ein Möbelhandel mit ca. 600 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

Außerdem wurde am 16.11.10 eine Baugenehmigung erteilt für ein Einkaufszentrum westlich der Zschocherschen Straße mit einer Verkaufsfläche von 2.625 m², bestehend aus einem Verbraucher- bzw. SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m², aus kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der verbleibenden Verkaufsfläche sowie aus weiteren für ein Einkaufszentrum typischen Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Arztpraxen usw.). In diesem Einkaufszentrum soll der bisherige Bestand an Verkaufsflächen, der bisher auf den Grundstücken des Eigentümers eines Großteils des Plangebietes verstreut lag, konzentriert werden. Außerhalb des Grundstücks für das Einkaufszentrum sollen Einzelhandelsnutzungen weder weiter betrieben noch angesiedelt werden. Darüber haben die Stadt und der Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dies betrifft vor allem die folgenden, zuvor auf den Grundstücken des genannten Eigentümers befindlichen Einzelhandelsnutzungen:

- zwei Lebensmittelmärkte mit zusammen ca. 1.400 m² Verkaufsfläche,
- ein Einzelhandelsbetrieb für Haushaltswaren und Geschenkartikel mit ca. 830 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente,
- ein Elektronikmarkt mit ca. 1.230 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente,

mehrere sonstige kleinere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 75 m² für zentrenrelevante Sortimente.

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 insbesondere in den Teilgebieten 3 und 4.

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 der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist die Lagegunst allerdings aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und im Randbereich der Wohngebiete nicht gegeben.

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ergibt sich allein aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB. Danach sind 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.

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.

Siehe dazu auch die Darlegungen zu den Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen (Kap. 8.2).

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig ist das Plangebiet dieses Bebauungsplanes den vorhandenen Nutzungen entsprechend dargestellt

- als „Gewerbefläche für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen ihrer immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten“,
- als „Gewerbefläche vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören“ bzw.
- als „Gemischte Baufläche“.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich der Art der Nutzung. Es handelt sich somit 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.

Der ohne diesen Bebauungsplan gegebene Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier folglich insoweit zu ermitteln, wie dies im Hinblick auf die für die einzelnen Teilgebiete (siehe Planzeichnung) getroffenen Festsetzungen erforderlich ist. Die Situation stellt sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wie folgt dar:

- Teilgebiet 1 ist vollständig Teil einer Gemengelage. Der Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung richtet sich somit nach der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB und ist dementsprechend weit gefasst. Näherer Darlegungen dazu bedarf es nicht, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem tatsächlichen Bestand (Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt) entsprechen und Anhaltspunkte für die Aufgabe der Nutzung nicht vorliegen. Da die bestehende Nutzung schon nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig war, gilt dies ebenso für die übrigen dort genannten Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben.
- Auch Teilgebiet 2 ist vollständig Teil einer Gemengelage. Hinsichtlich des bestehenden Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung gelten die obigen Darlegungen entsprechend. Näherer Darlegungen dazu bedarf es auch hier nicht, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem genehmigten Einkaufszentrum entsprechen und Anhaltspunkte für die Aufgabe der Nutzungsabsicht bzw. andere Nutzungsvorstellungen des Grundstückseigentümers nicht vorliegen. Da die genehmigte Nutzung schon nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig war, gilt dies ebenso für die übrigen dort genannten Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben.
- Bei den Teilgebieten 3 und 4 handelt es sich zum überwiegenden Teil um Gemengelage bzw. um Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Bei untergeordneten Teilen in Randbereichen ist allerdings eine Einstufung als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO anzunehmen. Folglich sind auf den in den Teilgebieten gelegenen Grundstücken mindestens Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, in Teilbereichen potentiell sogar als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Da der Bebauungsplan für diese Teilgebiete lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten enthält, bedarf es hier keiner weiteren Betrachtungen den im § 34 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben.

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 – nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange – mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Dieses wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere berücksichtigt (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig.

Für diesen Bebauungsplan **relevante zentrale Versorgungsbereiche** sind:

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz an der Zschocherschen Straße und der Karl-Heine-Straße,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler in Kleinzschocher an der Zschocherschen Straße, der Dieskaustraße und der Antonienstraße sowie
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könneritzstraße in Schleußig.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die folgenden für den Bebauungsplan relevanten Aussagen (siehe STEP Zentren, S. 49 - 50):

- Für das **Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz** besteht Vorrang wegen seiner wichtigen Bedeutung als multifunktionaler Mittelpunkt in einem durch besondere Entwicklungspotenziale und hohe Lagegunst geprägten Stadtraum. Durch die Nutzung von Potenzia-

len für die weitere Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes soll wesentlich zur weiteren Belebung der kleinteiligen Geschäftsstruktur der Zschocherschen Straße beigetragen werden. Zur Sicherung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im Zentrum bedarf es konsequenter Restriktionen gegenüber der weit fortgeschrittenen Discounteransiedlung vor allem im südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler** besteht Stabilisierungsbedarf wegen struktureller Schwächen und der Konkurrenz dezentraler Einzelhandelsstandorte im Ortsteil. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsangebots ist eine Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich.
- **Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könneritzstraße** weist noch nicht das für die hohe Nachfrage angemessene Einzelhandelsangebot auf. Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitätvollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könneritzstraße als maßgebliches Ziel zu beachten.

  Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung weiterer 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.

  Anders stellt sich die Situation für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dar, das nördlich an das Nahversorgungszentrum Adler angrenzt. Im Rahmen der aktuell stattfindenden **Teilfortschreibung des STEP Zentren** soll unter Berücksichtigung des genehmigten neuen Einkaufszentrums der zentrale Versorgungsbereich D-Zentrum Adler nach Norden erweitert werden. Durch das neue Einkaufszentrum wird das Nahversorgungszentrum Adler strukturell und in der Nahversorgungsfunktion gestärkt. Die Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich bleiben jedoch im Zuge der Teilfortschreibung bestehen.

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

- C-Zentrum Plagwitz: Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, sodass Einzelhandelsbetriebe 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.
- D-Zentrum Könneritzstraße: Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, sodass Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

In der „**Leipziger Sortimentsliste**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Die Liste ist Bestandteil des STEP Zentren und wurde mit ihm beschlossen. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar und kommt auch bei diesem Bebauungsplan zur Anwendung. Näheres zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, S. 74-75 sowie Anhang 4; die Liste selbst ist auch § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes bzw. Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

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 Verkaufsfläche 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 die Teilgebiete 3 und 4 dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung oder ausnahmsweise Ansiedlung von „Leipziger Läden“ grundsätzliches Ziel der Stadt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der STEP W+S (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) 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.

Die bisherige Strategie der Wohnungsbestandsentwicklung in Leipzig wurde aktuell im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) überprüft und weiterentwickelt. Ziel ist, Handlungsschwerpunkte zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes aufzuzeigen sowie insgesamt eine nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere zu befördern. Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (RB IV 1595/09 vom 20.05.09) wurden die Zielpläne Stadterneuerung und Großsiedlungen des STEP W+S durch die Karte B 1.2 „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen“ im SEKo ersetzt.

Für das Plangebiet sind folgende Aussagen im Sinne des STEP W+S relevant:

- Im Plangebiet dominiert der gewerblich-industrielle Baubestand, die Wohnbebauung konzentriert sich hingegen nur auf wenige Bereiche. Demnach wurde im STEP W+S nur ein geringer Teil des Bebauungsplanareals beurteilt und mit einer Zielaussage versehen.
- Bereiche mit Zielaussagen im STEP W+S – ein Streifen nördlich und südlich der Markranstädter Straße und an der Kreuzung von Zschocherscher und Naumburger Straße – wurden als Umstrukturierungsgebiete eingestuft. Langfristig wird an diesen Standorten eine Strukturveränderung erforderlich, deren Entwicklung noch offen ist. Die auf der südlichen Seite der Eduardstraße befindliche Wohnbebauung wird vom STEP W+S als konsolidierter Berech mit wenig Handlungsbedarf eingestuft.
- Die an das Plangebiet anschließenden Baublöcke sind ebenfalls durch einen hohen Anteil gewerblicher und industrieller Bauten geprägt. Die Areale nördlich und südwestlich des Bebauungsplangebietes, welche im STEP W+S eine Zielaussage erhalten haben, sind als Umstrukturierungsgebiete benannt, die angrenzenden Blöcke im Südosten sowie an der nördlichen Seite der Eduardstraße hingegen als Konsolidierungsgebiete.

Nach Aussage des STEP W+S ist im Plangebiet keine Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen, vielmehr soll die nur in geringem Maße ausgeübte Wohnfunktion verringert werden.

Durch die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans werden die Belange des Stadtentwicklungsplans als integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus mittelbar unterstützt.

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.

Große Teile des Plangebietes gehören zum STEP-Gebiet Nr. 21 “Plagwitz-Süd", welches geprägt ist durch eine hohe bauliche Dichte mit z.T. imageprägenden Gewerbebauten, wie z.B. die Konsumzentrale.

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 großen Teilen diese Anforderungen durch:
- die gute Versorgung durch den ÖPNV,
- das vorhandene große Flächenpotenzial in zentraler, städtischer Lage sowie
- die z.T. imageprägende gründerzeitliche Architektur.

Diese Standorteigenschaften ergeben laut STEP "Gewerbliche Bauflächen" eine besondere Eignung für arbeitsplatzintensive Nutzungen, wie industrienahe Dienstleistungen, Handwerksunternehmen und kleinere technologieorientierte Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes. Für störendes und umschlagintensives Gewerbe ist der Standort nicht geeignet.

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

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.

Somit entsprechen die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen und seine Ziele werden mittelbar unterstützt.

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.

6.2.5. Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West 2009)

Der KSP West 2009 wurde am 19.05.2010 als Präzisierung und Erweiterung des KSP West von 2004 von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). Im Gegensatz zum KSP West 2004 enthält der KSP West 2009 keine sogenannten Stadtumbaukategorien sondern Entwicklungsziele.

Für das Plangebiet wird im KSP West 2009 die Flexible Entwicklung der Gewerbenutzung und die Erweiterung des Innovationsraums als Entwicklungsziel formuliert. Ferner sollen die Wegeverbindungen im Gebiet gestärkt werden.

Das Plangebiet wurde im KSP West 2009 vertieft untersucht (Anlage A zum KSP West 2009). In diesem Zusammenhang wurden Aussagen zur Nutzungsperspektive des gesamten Gebietes gemacht. Diese sehen u.a. vor, die Einzelhandelseinrichtungen an der Zschocherschen Straße zu konzentrieren.

Durch die Bebauungsplanung werden die Ziele des KSP West 2009 unterstützt.

6.2.6. Erhaltungssatzungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich auch im Geltungsbereich von zwei aneinander grenzenden Erhaltungssatzungen:

- Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“, Beschl.-Nr. 276/91 v. 17.7.91, bekannt gemacht am 16.3.92 und
- Erhaltungssatzung „Gießerplatz und Umgebung“, Beschluss vom 24.3.2010, Öff. Bek. am 30.4.2010 Amtsblatt Nr. 9

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes sind die Erhaltungssatzungen hier nicht relevant. Ihre Belange werden nicht berührt.

6.3. Flächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich noch einige Bahnflächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Dies ist im Interesse eines zweckmäßig zugeschnittenen und zusammenhängenden Plangebietes erforderlich.

Bei den Bahnflächen handelt es sich im Wesentlichen um ehemalige Industrie-Anschlussgleise, die seit ca. 20 Jahren nicht mehr genutzt wurden, die Gleise wurden entfernt und die Grundstücke zum Teil bereits an Privateigentümer verkauft.

Weiteres dazu siehe Kap. 8.2, Buchst. e) und f) sowie Kap. 15.

7. Umweltbericht

7.0 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.

b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung.

c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.

d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.

Aufgrund des besonderen Charakters des Bebauungsplanes, der ausschließlich Festsetzungen zur Art der Nutzung trifft, entfallen die unter c) und d) genannten Schritte.

7.1 Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel dieser Planung ist es, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig beizutragen. Dazu soll den im Plangebiet bisher genehmigten Einzelhandelsflächen in ihrem flächenmäßigen Bestand planungsrechtlich entsprochen und die Ansiedlung zusätzlicher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen weitgehend vermieden werden.

Inhalt der Planung sind dementsprechend ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Baumarkt" bzw. „Einzelhandel" festgesetzt, mit denen den bisher im Plangebiet genehmigten Einzelhandelsflächen in ihrem flächenmäßigen Bestand planungsrechtlich entsprochen wird. Darüber hinaus werden für die Flächen außerhalb der Sondergebiete weitere Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des auch ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben getroffen.

7.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Kulturdenkmalen gemäß § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (vgl. 7.4).

Ein bestätigter Landschaftsplan besteht für das Plangebiet, er wird derzeit überarbeitet und aktualisiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung berühren die Entwicklungsziele des bestehenden oder des aktualisierten Landschaftsplanes nicht (siehe auch Kap. 6.2 dieser Begründung). Aus den Darstellungen des Landschaftsplan ergibt sich kein unmittelbares Planungserfordernis für weiterreichende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) wurde abgesehen. Aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht wesentlich berührt.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht anzuwenden, da die Eingriffe bereits weitestgehend erfolgt sind bzw. bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes zulässig waren. Im Übrigen ergibt sich die Zulässigkeit von Eingriffen nicht aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

7.3 Einschätzung der möglichen Umweltauswirkungen; Prüfung der UVP-Pflicht

Im Rahmen des Verfahrens wurde zunächst geprüft, ob der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Außerdem wurde geprüft, inwieweit eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht:

- **Teilgebiet 1** (Sondergebiet „Baumarkt"; siehe Planzeichnung und Kap. 10)

  Der Baumarkt wurde bereits im Jahre 2008 als Ersatz für einen im Teilgebiet 1 abgebrannten Baumarkt zulässigerweise und unabhängig von diesem Bebauungsplan errichtet. Dieser neu errichtete Baumarkt mit allen seinen Bestandteilen (Parkplatz usw.) stellt somit den derzeitigen Umweltzustand dar. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich dieser Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die den bereits tatsächlich vorhandenen Bestand nach seiner Art der baulichen Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Da damit die „Durchführung der Planung" – die Umsetzung dieses Bebauungsplanes – nicht mehr möglich ist,
  - sind abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung" (vgl. Nr. 1. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB) somit nicht zu erwarten und
  - ist die Nichtdurchführung der Planung ausgeschlossen.

  Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Baumarktes aufgestellt, sondern es wird lediglich der zulässigerweise und unabhängig von diesem Bebauungsplanes bereits errichtete Baumarkt hinsichtlich seiner Art der Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen. Die in der Anla-

ge 1 zum UVPG unter der Nr. 18.6 genannten Voraussetzungen für die Entstehung der UVP-Pflicht („ Bau eines [...] großflächigen Einzelhandelsbetriebes [...] für den [...] ein Bebauungsplan aufgestellt wird“) sind somit nicht gegeben.

- **Teilgebiet 2** (Sondergebiet „Einzelhandel“; siehe Planzeichnung und Kap. 11)

  Derzeitiger Umweltzustand ist hier ein bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes vollständig bebautes und zulässigerweise gewerblich – zuletzt überwiegend Einzelhandel, Bowling, Lagerfläche – genutztes Gebiet, an den Gebäuden wurden bereits Umbaumaßnahmen vorgenommen. Hinsichtlich der Umweltbelange wird sich auch dieser Zustand durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die den bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigten Bestand hinsichtlich seiner Art der Nutzung widerspiegeln und planungsrechtlich fixieren. Da damit die „Durchführung der Planung“ – die Umsetzung dieses Bebauungsplanes – zumindest hinsichtlich der baurechtlichen Genehmigung bereits erfolgt ist bzw. zumindest auch bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes absehbar nicht mehr zu verhindern wäre,
  - sind auch hier abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ nicht zu erwarten – eventuelle Entwicklungen des Umweltzustands sind allein Auswirkung der Realisierung des bereits genehmigten Vorhabens und nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben.
  - Eine Nichtdurchführung der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand und angesichts der bereits begonnenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

  Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht auch hier nicht. Der Bebauungsplan wird nicht als planungsrechtliche Grundlage für den Bau des Einzelhandelsvorhabens aufgestellt, sondern es wird lediglich das bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässige und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits genehmigte Einzelhandelvorhaben hinsichtlich seiner Art der Nutzung bauplanungsrechtlich nachvollzogen.

- **Teilgebiete 3 und 4** (siehe Planzeichnung und Kap. 12)
  Hier werden ausschließlich Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandels-Sortimente getroffen. Die Festsetzungen bleiben innerhalb des sich – auch ohne diesen Bebauungsplan – aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs und verändern diesen nicht wesentlich. Alle anderen Einzelhandels- und sonstigen Nutzungen bleiben unverändert zulässig. Folglich sind sowohl bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung keine abwägungserheblichen Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten.

  Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird in diesen Teilgebieten nicht für den Bau eines der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aufgestellt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

7.4 Festlegungen des Umfanges der Ermittlungen der Umweltbelange

Aufgrund der fehlenden zu erwartenden Umweltauswirkungen (s.o.) sind vertiefende Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen nicht erforderlich und sollen deshalb nicht erfolgen. Im folgenden wird dies für die einzelnen Schutzgüter kurz erläutert.

Belang / Teilaspekt	**Erläuterungen**
1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Das Plangebiet weist aufgrund der starken baulichen Prägung keine günstigen Bedingungen für seltene Arten und Lebensräume auf. Eine mögliche nachteilige Umweltauswirkung auf die heimische Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt wäre der Verlust von Lebens- und Nahrungsraum.

Belang / Teilaspekt	Erläuterungen
	Die Regelung zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente bewirkt **keine** Veränderung am baulichen Bestand. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt deshalb **nicht** zu erwarten.
2. Boden und Wasser	Plangebiet ist bereits stark versiegelt, die natürliche Bodendecke ist abgetragen, der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist sehr gering; es gibt keine Oberflächengewässer. Durch den Verlust an Boden durch Neuversieglung können wertvolle Bodenfunktionen, insbesondere Versickerung und Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden. Eine mögliche nachteilige Umweltauswirkung wäre die erhöhte Gefährdung des Grundwassers. Die Regelung zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente bewirkt keinerlei Veränderung am baulichen Bestand, ein weiterer Verlust an Boden ist nicht zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Umweltauswirkungen auf Boden und Wasser **nicht** zu erwarten.
3. Luft und Klima:	Das Plangebiet liegt im intensiven städtischen Überwärmungsbereich und ist vordringlicher klimatisch-lufthygienischer Sanierungsbereich. Es gibt keine Freiflächen mit sehr hoher oder hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Durch Versieglung und Bebauung kann es zu einer weiteren Überwärmung kommen. Der Verlust von wertvollen klimarelevanten Flächen zur Bildung von Frisch- und Kaltluft oder Verlust der zur Durchlüftung notwendigen Frisch- und Kaltluftbahnen sind mögliche negative Umweltauswirkungen. Durch eine stärkere Verkehrsbelegung kann die Schadstoffbelastung im Quartier direkt steigen. Die Regelung zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente bewirkt keinerlei Veränderung am baulichen Bestand. Das festgesetzte Sondergebiet Baumarkt sichert den bestehenden Baumarkt. Das festgesetzte Einkaufszentrum sichert die bereits genehmigte Einzelhandelsnutzung. Daher sind durch die Bebauungsplanung keine Veränderungen in der Frequentierung durch PKW, LKW und daraus resultierende Schadstoffbelastungen zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Umweltauswirkungen auf Luft und Klima **nicht** zu erwarten.
4. Landschaft:	Eine weitere Bebauung kann das Orts- bzw. Landschaftsbild wesentlich verändern. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist durch die überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt. Die Regelung zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente bewirkt keinerlei Veränderung am baulichen Bestand und somit auch keine Veränderung am Orts- und Landschaftsbild. Damit sind erhebliche veränderte Umweltauswirkungen in Bezug auf die Landschaft **nicht** zu erwarten.
5. Mensch / menschliche Gesundheit / Erholung	Nachteilige Umweltauswirkungen wären z.B. auf Freiflächen mit sensibler Nutzung (Sport, Erholung) oder bei Grenzwertüberschreitungen (Lärm und Luftschadstoffbelastung) zu erwarten. In dem überwiegend gewerblich genutzten Plangebiet befinden sich

Belang / Teilaspekt	Erläuterungen
	keine öffentlichen Erholungsflächen. Es werden keine Festsetzungen zu öffentlichen oder privaten Grünflächen getroffen. Entlang der Gießer- und Zschocherschen Straße bestehen tags und nachts verkehrsbedingte Lärmwerte über 55 dB(A) Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Steuerung zentrenrelevanter Sortimente sind keine Änderungen der Verkehrsbelegung und daraus resultierender Lärmemissionen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten. Regelungen mit Bedeutung für den Schutz vor Lärmeinwirkungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes 325, sondern der Baugenehmigungsverfahren. Erhebliche Umweltauswirkungen auf diese Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes **nicht** zu erwarten.
6. Kultur und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet ist eine große Anzahl an Baudenkmalen, insbesondere Industriedenkmale aus der Gründerzeit, vorhanden. Eine mögliche Umweltauswirkung wäre der Abriss denkmalgeschützter Gebäude. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die einen Einfluss auf die vorhandenen Baudenkmale haben. Durch die Festschreibung des Bestandes sind **keine** Auswirkungen auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen; Überwachung

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan festgestellt wurde, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird (vgl. 7.3 und 7.4). Daher erfolgt auch **keine** Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten**.**

Zugleich ist es **nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung zu planen** und im Umweltbericht zu beschreiben. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen.

7.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und trifft ausschließlich Regelungen zur Art der Nutzung. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht mehr zulässig sein; bestehende Betriebe sollen auf ihren genehmigten Bestand festgeschrieben werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daraus nicht zu erwarten, da der derzeitige Umweltzustand unberührt bleibt. Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen bzw. zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 30.11.2010 bis zum

14.12.2010 durchgeführt. Während der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf** (§ 3 Abs. 2 BauGB), die in der Zeit vom 20.09. bis zum 19.10.2011 durchgeführt wurde, gingen drei Stellungnahmen ein.

Bei einer der Stellungnahmen handelte es sich um das Schreiben eines Rechtsanwaltes im Namen einer Mandantin, die als Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstückes angegeben wird, auf dem sie einen Lebensmittelmarkt betreibt. Es werden folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben:

- keine städtebauliche Erforderlichkeit,
- keine Zulässige Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB und
- entgegenstehender Vertrauensschutz.

Die Punkte werden jeweils mit Argumenten untersetzt.

Mit einer anderen Stellungnahme wird vom gerichtlich bestellter Zwangsverwalter für im Plangebiet außerhalb der Teilgebiete 1 und 2 gelegene Grundstücke vorsorglich Einspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme wurde im Februar 2012 durch ein weiteren Schreiben ergänzt. Obwohl das Schreiben erst 4 Monate nach dem Ende der öffentlichen Auslegung einging, wurde es wie in der öffentlichen Auslegung eingegangen behandelt. In der Stellungnahme (einschließlich des ergänzenden Schreibens) werden folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben und weiter untersetzt:

- Der Bebauungsplan enthalte keine Aussagen zum Bestandsschutz für bestehende Nutzungen/Mietverhältnisse und zu Nutzungsmöglichkeiten,
- die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werde ohne Not entzogen und
- dies erscheine willkürlich, da
  - durch Zulassung mehrerer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft in den vergangenen Jahren Fakten geschaffen worden seien und
  - wegen weiterer entsprechender Vorhaben westlich der Zschocherschen Straße.

Die Stellungnahmen wurde im Ergebnis der Abwägung nicht berücksichtigt und führten folglich nicht zu Änderungen oder zur Nichtaufstellung dieses Bebauungsplanes. Aufgrund der Stellungnahmen wurden aber Änderungen und Ergänzungen dieser Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen. Die diese Entscheidungen tragenden Gründen sind in Anhang 5., Teil II „Öffentlichkeit (Bürger / Dritte)“, unter der Nr. II-2 Buchstabe c) dargelegt.

In der dritten Stellungnahme wurde durch eine Unternehmergesellschaft für eine Bauherrin Stellung genommen, die in die angestrebte bauliche Entwicklung mehrerer Flurstücke im Plangebiet involviert ist. In der Stellungnahme werden abwägungserhebliche Belange nicht vorgetragen. Dargelegt werden im Wesentlichen lediglich Historie und Sachstand hinsichtlich eines zurückgestellten Antrages auf Bauvorbescheid, hinsichtlich der Abstimmungen mit der Stadt und der Durchführung eines seitens des Stadtplanungsamtes angeregten städtebaulichen Workshops sowie hinsichtlich der derzeitigen städtebaulichen Situation und Entwicklung auf den Grundstücken. Einer Abwägungsentscheidung sowie weiterer Darlegungen bedarf es hier folglich nicht.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB) zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verwendeten Fassung) mit Schreiben vom 01.12.2010. Die Frist für den Eingang der Stellungnahmen endete am 03.01.2011.

Die Deutsche Bahn und das Eisenbahnbundesamt wurden mit Schreiben vom 27.01.2011 beteiligt. Die Frist für den Eingang der Stellungnahmen endete am 21.02.2010. Das Eisenbahnbundesamt bat um Verlängerung der Frist bis zum 28.2.2010.

Von allen sechs beteiligten TÖB gingen Stellungnahmen ein.

Die **Beteiligung der 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 06.09.2011. Mit demselben Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von vier der sechs beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Wichtigste **Ergebnisse der Beteiligungen** sind:

a) Die **Landesdirektion Leipzig** hat mit Schreiben vom 21.12.2010 im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung insbesondere mitgeteilt:

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der [...] Planvorentwurf [...] mit Festsetzungen zu den Sondergebieten in den Teilgebieten 1 (Baumarkt) und 2 (Einkaufszentrum) sowie Festsetzungen zu den Nutzungsarten in den Teilgebieten 3 und 4 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst werden kann. Auch können die Grundsätze der Raumordnung nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht untereinander und miteinander abgewogen werden.

Insbesondere trägt der Bebauungsplan [...] dazu bei, die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu sichern (RPlWS 2008, Ziel 5.2.2) und die Innenstädte in ihrer Multifunktionalität zu erhalten (RPlWS 2008 G 5.2.1). Eine besondere Umsetzung erfährt der LEP 2003 Ziel 5.1.2 in seiner Forderung den Bedarf von neuen Bauflächen durch integrierte Entwicklungs- und Teilentwicklungskonzepte zu begründen. Die Festsetzungen in den Teilgebieten 1 und 2 zur räumlichen Konzentration bestehender Bestand geschützter Einzelhandelsnutzungen und zum Ausschluss weiterer innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächenansiedlungen und -erweiterungen innerhalb dieser Teilgebiete folgen dem landesplanerisch bestimmten Beeinträchtigungsverbot (LEP 2003 Ziel 6.2.4) und insbesondere dem regionalplanerischen Ziel nur in den von den Gemeinden bestimmten und von den Stadt- und Gemeinderäten gebilligten städtebaulich integrierten Lagen großflächigen Einzelhandel zuzulassen (RPlWS 2008 Ziel 6.2.5).

[...] Der Planungsabsicht der Stadt Leipzig entgegenstehende raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen wurden bei der Eintragung in das Raumordnungskataster nicht festgestellt

Im Rahmen der TöB-Beteiligung zum Entwurf hat die Landesdirektion dann mit Schreiben vom 19.10.2011 im Wesentlichen mitgeteilt:

- Aus diesen Festsetzungen ergäben sich Fragen zum gegenwärtigen Bestand (und dem daraus resultierenden Schutz) der Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes und zum Bestand der Einzelhandelseinrichtungen, die im Teilgebiet 2 räumlich konzentriert werden sollen.
- Gegenwärtig müsse davon ausgegangen werden, dass mit dem Einkaufszentrum im Teilgebiet 2 negative Auswirkungen auf die genannten zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen seien und das unter Abschnitt A Nummer 3 der Planbegründung dargelegte Planungsziel damit nicht erreicht werden könne. Der Standort des Teilgebietes 2 des Bebauungsplanes sei nach dem beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren kein zentraler Versorgungsbereich, ein Einkaufszentrum mit 2.625 m² Verkaufsfläche dagegen eine § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegende großflächige Einzelhandelseinrichtung, die nach STEP Zentren nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollten. Somit bestünden Widersprüche zum STEP Zentren und damit zum landesplanerischen Ziel der Ableitung von Planungsabsichten aus städtebaulichen Teilentwicklungskonzepten (LEP 2003 Ziel 5.1.3).

Diese Aussagen der Stellungnahme wurden berücksichtigt. Zu beiden Punkten wurden entsprechende Darlegungen in dieser Begründung ergänzt (siehe vor allem Kap. 5 und 11.2). Im Hinblick auf die im zweiten Punkt benannten Widersprüche zum STEP Zentren erfolgt im Übrigen eine Fortschreibung des STEP Zentren dahingehend, dass das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler u.a. entlang der Zschocherschen Straße nach Norden ausgeweitet wird. Näheres zu den obigen Punkten ist Anhang 4., Teil I „Träger öffentlicher Belange (TöB)" dargelegt.

Außerdem hat die Landesdirektion mitgeteilt:

- Anders verhalte es sich mit der Festsetzung zur Unzulässigkeit ausgewählter Hauptsortimente auf Baugrundstücken der Teilgebiete 3 und 4. Diese Planungsabsicht stehe in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung und zum Handel.

Aus dieser Aussage ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

b) Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TöB mit Schreiben vom 21.12.2010 insbesondere mitgeteilt:

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen das planerische Anliegen des Bebauungsplanes, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern, keine Bedenken.

Dazu wird auf die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze verwiesen: [wird hinsichtlich der Ziele Z 6.2.4 des LEP sowie Z 6.2.2, 6.2.4 und 6.2.5 des Regionalplanes Westsachsen weiter ausgeführt].

Die Stadt Leipzig hat mit dem STEP Zentren die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Deren Sicherung und Entwicklung erfolgt insbesondere durch die Bauleitplanung und bildet somit auch ein Erfordernis für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

Hinweise: Entgegen dem Namen des Bebauungsplanentwurfes [...] werden für zwei Teilbereich des Plangebietes Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Baumarkt" bzw. Einkaufszentrum" festgesetzt. Im Vorentwurf sind noch keine Festsetzungen der Verkaufsfläche enthalten. Eine Bewertung der Ausweisungen kann daher erst nach Vorliegen dieser Angaben erfolgen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich keine weiteren Hinweise.

Im Rahmen der Beteiligung der TöB zum Entwurf hat die Regionale Planungsstelle mit Schreiben vom 19.10.2011 im Wesentlichen mitgeteilt:

- Aus regionalplanerischer Sicht bestünden gegen den vorgelegten Planentwurf Bedenken, da negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig nicht auszuschließen seien. Damit entspreche der Planentwurf nicht dem Beeinträchtigungsverbot in Z 6.2.4 des LEP.
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen solle weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substanziell beeinträchtigen (Z 6.2.4 LEP).
- Die Festsetzung eines SO Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 2 625 m² im Teilgebiet 2 stelle eine Ansiedlung (bzw. wesentliche Änderung) einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar.
- Für dieses Vorhaben seien die landes- und regionalplanerischen Ziele, insbesondere das Beeinträchtigungsverbot in Z 6.2.4 des LEP zu beachten. In der Umsetzung seien die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig, die im STEP Zentren festgelegt sind, zu Grunde zu legen.

- Der Standort für das geplante Einkaufszentrum sei im STEP Zentren nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Gemäß den Grundsätzen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im STEP Zentren sei der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten seien außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln.

- Sowohl das Stadtteilzentrum Plagwitz als auch das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Adler bedürften laut STEP Zentren einer Stabilisierung. Für das D-Zentrum Adler werde im STEP ausgeführt, dass zur Verbesserung der Entwicklungschancen eine „Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich" sei. Diese Problematik werde im Abschnitt 6.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan durchaus benannt, ohne jedoch die Auswirkungen eines neuen Einkaufszentrums auf die zentralen Versorgungsbereiche zu betrachten.

- Bei Realisierung des geplanten Vorhabens sei mit deutlich höheren Auswirkungen zu rechnen, als sie mit den derzeit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet verbunden seien. Insofern sei nicht auszuschließen, dass die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche durch die Errichtung eines Einkaufszentrums im Teilgebiet 2 erheblich beeinträchtigt werden. Dabei sei insbesondere die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Adler gefährdet, wenn der einzige strukturprägende Einzelhandelsbetrieb das D-Zentrum verlasse.

- Eine Übereinstimmung mit Z. 6.2.4 des LEP sei nachzuweisen.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Es wurden entsprechende Darlegungen in dieser Begründung ergänzt. Im Hinblick auf den Widerspruch zum STEP Zentren erfolgt im Übrigen eine Fortschreibung des STEP Zentren dahingehend, dass das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler u.a. entlang der Zschocherschen Straße nach Norden ausgeweitet wird. Näheres zu den obigen Punkten ist Anhang 4., Teil I „Träger öffentlicher Belange (TöB)" dargelegt.

c) Die **Industrie- und Handelskammer** (IHK) zu Leipzig hat im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung in seiner Stellungnahme vom 28.12.2010 vor allem mitgeteilt, dass das Erreichen der im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt durch den Bebauungsplan unterstützt und somit auch von der IHK befürwortet werden. Im Rahmen der Beteiligung der TöB zum Entwurf hat die IHK mit Schreiben vom 17.10.2011 im Wesentlichen nur auf die Stellungnahme vom 28.12.2010 verwiesen, die weiterhin ihre Gültigkeit behalten solle.

   Handlungsbedarf hinsichtlich des Bebauungsplanes oder seiner Begründung ergibt sich daraus nicht.

d) Die **Handwerkskammer** zu Leipzig hat im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung mit Stellungnahme vom 14.12.2010 lediglich mitgeteilt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine handwerklichen Interessen berührt würden und dass sich daher keine Änderungsvorschläge oder Hinweise ergäben. Im Rahmen der Beteiligung der TöB zum Entwurf ging keine Stellungnahme ein.

   Handlungsbedarf hinsichtlich des Bebauungsplanes oder seiner Begründung ergibt sich daraus nicht.

e) Das **Eisenbahn-Bundesamt** hat im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung in seiner Stellungnahme vom 14.02.2011 vor allem darauf hingewiesen,

   - das Gebiet des Bebauungsplanes umfasse Flurstücke, die dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt sind und somit unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehen,

   - Überplanungen dieser Flächen, soweit sie sich mit der rechtlichen Eigenschaft der Fläche, Eisenbahnbetriebsanlage zu sein, nicht vereinbaren lassen, seien unzulässig,

- es dürfen keine bahnfremden baulichen Anlagen zugelassen werden, wenn und soweit sie sich mit der besonderen Zweckbestimmung der planfestgestellten Anlage der Bahn nicht in Einklang bringen lasse,
- die abschließende Beschlussfassung über gemeindliche Bauleitpläne für bisher als Bahnanlagen dienende Flächen, soweit die Planung inhaltlich mit der Zweckbestimmung der Fläche für den Bahnbetrieb nicht vereinbar sei, und ihr Inkrafttreten hänge davon ab, dass die beplante Fläche zuvor den Rechtscharakter der Bahnanlage verloren habe,
- eine Beschlussfassung des Bebauungsplanes könne nicht vor einer bestandskräftigen Freistellungsentscheidung erfolgen.

Die Hinweise wurden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

- Textliche Festsetzung § 4: „Die §§ 1-3 gelten nur für Baugrundstücke oder Teile von Baugrundstücken. Sie gelten nicht für Flächen, die Bahnbetriebszwecken dienen und nicht gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind."

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass die Festsetzungen §§1-3 ausdrücklich nicht auf gewidmeten Bahnflächen gelten.

Die nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB war nicht erforderlich, da sie für das Verständnis oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen nicht notwendig und nicht zweckmäßig ist.

Näheres zur Begründung dieser Festsetzung siehe Kap. 13.

Im Rahmen der Beteiligung der TöB zum Entwurf wurde mit Schreiben vom 20.09.2011 im Wesentlichen mitgeteilt,

- dass gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwendungen und/oder Bedenken erhoben würden und
- dass sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten sei, dass von dem Bauvorhaben keine Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes oder deren Bestand bzw. des darauf stattfindenden Bahnverkehrs ausgehen.

Handlungsbedarf hinsichtlich des Bebauungsplanes oder seiner Begründung ergibt sich daraus nicht. Bauvorhaben, von denen eine Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Eisenbahnen ausgehen könnte, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

f) Die **DB Services Immobilien GmbH** hat im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung in ihrer Stellungnahme vom 10.03.2011 vor allem darauf hingewiesen, dass die dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen erst nach Freistellung einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Im Rahmen der Beteiligung der TöB zum Entwurf ging keine Stellungnahme ein.

Handlungsbedarf hinsichtlich des Bebauungsplanes oder seiner Begründung ergibt sich daraus nicht. Näheres dazu siehe unter e).

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 Zeichnerische Festsetzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit folgendem Verlauf festgesetzt:

im Norden	beginnend an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 427 der Gemarkung Kleinzschocher, entlang der südlichen Grenze der Markranstädter Straße, der westlichen Grenze der Klingenstraße, der südlichen Grenze des ehemaligen Gleisgrundstückes 302w der Gemarkung Kleinzschocher , der östlichen Grenze der Gießerstraße, der südlichen Grenze des Geh- und Radweges (Flurstück 329/6 der Gemarkung Plagwitz), der südwestlichen Grenze des ehemaligen Gleisgrundstückes (Flurstücke 329/1 und 326c der Gemarkung Plagwitz und 304b der Gemarkung Kleinzschocher), der östlichen Grenze der Zschocherschen Straße und der südlichen Grenze der Eduardstraße,
im Osten	entlang der westlichen Grenze der Erich-Zeigner-Allee,
im Süden	entlang der nördlichen Grenze der Limburger Straße, der östlichen Grenze der Wachsmuthstraße, der südlichen Grenze des ehemaligen Gleisgrundstücks (Flurstück 302l der Gemarkung Kleinzschocher), der westlichen Grenze der Gießerstraße, der nördlichen Grenze der Gleisgrundstücke (Flurstücke Nr. 491 und 489der Gemarkung Kleinzschocher) sowie
im Westen	entlang der östlichen Grenze des Bahngeländes bis zum Ausgangspunkt.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 22.12.2010.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein aktuelles Planungserfordernis anzunehmen ist, bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgte mit Beschluss der Ratsversammlung vom 24.08.2011 eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf die östlich der Zschocherschen Straße zwischen der Zschocherschen Straße, der Eduardstraße, der Erich-Zeigner-Alle und der Limburger Straße gelegenen Flurstücke. Für diese Grundstücke ist ein identisches Planungserfordernis gegeben und die – ggf. zeitlich parallele – Durchführung eines eigenständigen Aufstellungsverfahrens war nicht zweckmäßig. Der erweiterte Geltungsbereich umfasst nun auch die Grundstücke, für die der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22.8 „Zschochersche Straße – Ostseite“ am 07.07.2004 (Beschluss-Nr.: III-1668/04; bekannt gemacht in der Leipziger Volkszeitung am 24.07.2004 und im Leipziger Amts-Blatt Nr. 18/04 vom 04.09.2004) gefasst worden war. Anlass und Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den weitergehenden Zielen und Zwecken der Planung entspricht, die dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22.8 „Zschochersche Straße – Ostseite“ zugrunde lagen, bleiben für diese Flächen weiterhin unverändert bestehen.

Außerdem wurde, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, eine bahngewidmete Fläche an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen.

Weitere Flächen im Umfeld waren aus folgenden Gründen mangels erkennbarem Planungserfordernis nicht in den räumlichen Geltungsbereich aufzunehmen:

- Bei den zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und dem C-Zentrum Plagwitz befindlichen Flächen handelt es sich entweder um Flächen, für die aufgrund der Kleinteiligkeit bzw. aufgrund der tatsächlichen baulichen Nutzung nicht mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu rechnen war, oder um Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden.

- Entsprechendes gilt auch für den überwiegenden Teil der Flächen zwischen der östlichen Grenze des Plangebietes und dem D-Zentrum Könneritzstraße sowie für die Flächen zwischen der südlich Grenze des Plangebietes und dem D-Zentrum Adler.
- Bei den westlich des Plangebietes gelegenen Flächen handelt es sich überwiegend um Bahnflächen, die eine deutliche Zäsur zum westlich daran angrenzenden Stadtraum darstellen. Für die Bahnflächen soll der Bebauungsplan Nr. 380 „Grüner Bahnhof Plagwitz" aufgestellt werden, unter anderem mit dem Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (insbesondere auch des C-Zentrums Plagwitz sowie der D-Zentren Könneritzstraße und Adler) beizutragen. Bei den sonstigen Flächen ist aufgrund der Kleinteiligkeit bzw. aufgrund der tatsächlichen baulichen Nutzung nicht mit der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu rechnen oder es handelt sich um Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden.

Sollte wider Erwarten doch ein Planungserfordernis im Hinblick auf den Zentrenschutz für Teile der Flächen erkennbar werden, so wird die Stadt zu gegebener Zeit die Erweiterung dieses Bebauungsplanes oder die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes prüfen.

10. Sondergebiet Baumarkt

10.1 Zeichnerische und textliche Festsetzung

In der Planzeichnung ist die als „Teilgebiet 1 SO Baumarkt" bezeichnete Fläche als

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt

festgesetzt.

In § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem festgesetzt:

Für das als Teilgebiet 1 (SO Baumarkt) bezeichnete Gebiet gilt:

a) Zulässig ist ein Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt.

b) Ausschließlich folgende Sortimente sind als Hauptsortimente zulässig, soweit es sich dabei um bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente handelt:

- *Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel*
- *Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und Badausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen*
- *Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster*
- *Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.*
- *Kfz-Zubehör, Rasenmäher*
- *Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke.*

c) Auf höchstens 1.200m² der Verkaufsfläche dürfen abweichend von b) die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente verkauft werden, soweit es sich dabei um bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente handelt:

- *Zoologischer Bedarf, Schnittblumen*
- *Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, hier: Reinigungs- und Pflegemittel*
- *Oberbekleidung, hier: Berufsbekleidung*
- *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*
- *sowie außerdem Nahrungs- und Genussmittel (maximal 100 m² Verkaufsfläche).*

d) Zusätzlich zum Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt können auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen (auch eigenständig) ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Nutzung gegenüber dem Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt deutlich untergeordnet bleibt."

10.2 Begründung der Festsetzung

Der **räumliche Geltungsbereich der Festsetzung** umfasst das Grundstück des im Bestand vorhandenen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes, bestehend aus den Flurstücken 302m und 454 der Gemarkung Kleinzschocher[1].

Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Erstreckung der Festsetzung auf weitere Flächen bestehen nicht. Auch in den im Rahmen des Verfahrens durchgeführten Beteiligungen gingen entsprechende Stellungnahmen nicht ein.

Ziel dieser Festsetzung ist es,

- den genehmigten und tatsächlich vorhanden Bestand des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes hinsichtlich der Sortimente in seinem genehmigten Bestand bauplanungsrechtlich abzubilden und zu sichern, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung zu begrenzen,
- die zulässigen Hauptsortimente auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente zu beschränken, um den Verkauf auch anderer Sortimente auszuschließen,
- den Umfang der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zu beschränken sowie
- die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben (etwa durch Umnutzung des Grundstückes) zu vermeiden.

Damit wird insbesondere bezweckt, Fehlentwicklungen hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente zu vermeiden und dadurch zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele beizutragen. Gleichzeitig soll dies dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes im Hinblick auf die weitere Ausübung und Entwicklung der Nutzung und denen des Zentrenschutzes im Hinblick auf die Vermeidung darauf bezogener Fehlenwicklungen zu dienen.

Es soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzung, von der aufgrund ihrer baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich keine erheblichen 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 wird. Ebenso soll gewährleistet werden, dass Entwicklungen, die zu solchen Auswirkungen führen würden, nicht eintreten können.

Wesentliche **Auswirkung der Festsetzung** ist, dass gegenüber dem ohne diesen Bebauungsplan bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen – Gemengelage – diverse anderweitige gewerbliche und sonstige Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr zulässig sind. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt sind damit jedoch nicht verbunden.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben. Bei dem vorhandenen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann, sodass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dies ist mit den Festsetzungen erfolgt.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes erhalten. Er wird hinsichtlich der Sortimente in seinem genehmigten Bestand bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert. Gleichzeitig wird er in seiner weiteren Entwicklung begrenzt. Andererseits ergibt sich aus der Festsetzung aber auch eine Beschränkung dahinge-

[1] Grundlage ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 22.12.2010, hinsichtlich der genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 19.04.2012

hend, dass die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben (etwa durch Umnutzung des Grundstückes) nicht mehr möglich sind.

Damit setzt die Festsetzung das Ziel a) sowie das allgemeingültige Ziel des Interessenausgleiches – hier: hinsichtlich der Interessen der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur auf der einen und die Interessen insbesondere des Grundstückseigentümers bzw. der Betreiber des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes auf der anderen Seite – um.

Für die einzelnen Bestandteile der Festsetzung ist die Eignung wie folgt gegeben:

- Mit der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung wird das Teilgebiet 1 räumlich eindeutig abgegrenzt und als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB.
- Mit der dort ebenfalls getroffenen Festsetzung der Zweckbestimmung „Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt“ wird der tatsächlich im Bestand vorhandenen Art der Nutzung entsprochen sowie die Anforderung aus § 11 Abs. 2 BauNVO erfüllt.
- Mit den Absätzen a) bis d) der Festsetzung wird die in dem Sondergebiet zulässige Art der Nutzung eindeutig und sowohl dem tatsächlichen Bestand als auch der übergeordneten Zielsetzung und dem Ziel a) entsprechend sowie gemäß der Anforderung aus § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Absatz a) setzt die Art der baulichen Nutzung generell fest. Mit der Festsetzung „ein Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt“ wird dem genehmigten und tatsächlichen vorhandenen Bestand entsprochen. Dies entspricht auch der Tatsache, dass das Teilgebiet 1 durch den bestehenden einen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freiflächen flächenmäßig vollständig belegt ist, sodass ein zweiter Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt nicht zu erwarten ist. Auch eine Aufteilung des einen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes in zwei oder mehr Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmärkte ist aufgrund der üblichen Betriebsgrößen nicht zu erwarten.
- Mit Absatz b) werden die zulässigen bau-, garten- und heimwerkerfachmarkttypischen Hauptsortimente festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die genehmigten Bestand, der damit hinsichtlich der Hauptsortimente bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber in seiner weiteren Entwicklung begrenzt wird. Sie stellt klar, dass nur die genannten branchenüblichen Hauptsortimente gehandelt werden dürfen.
- In Absatz c) wird die Zulässigkeit zentrenrelevanter, bau-, garten- und heimwerkerfachmarkttypischer Randsortimente geregelt. Außerdem wird die Größe der Verkaufsfläche, auf der diese Sortimente angeboten werden dürfen, auf maximal 1200 m² begrenzt. Die zulässigen Sortimente und die Größe der Verkaufsfläche von 1200 m² orientieren sich am genehmigten Bestand, der damit auch hinsichtlich der Randsortimente bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt wird.
- Ebenfalls im Absatz c) wird zudem die Zulässigkeit von Nahrungs- und Genussmitteln auf maximal 100 m² Verkaufsfläche geregelt. Damit wird dem genehmigten Bestand entsprochen.
- Aus Absatz d) ergibt sich die weitere (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Damit wird dem entsprechenden Ziel des Bebauungsplanes entsprochen.

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 Kun-

den 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)).

Der **Begriff „Randsortimente“** stützt sich auf die Definition, wie sie u.a. in der Arbeitshilfe „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu)[2] enthalten ist:

> *Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch branchenübliche Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies in jedem Fall einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf. Die hierfür einschlägigen Maßstäbe hat das OVG NRW im Urteil vom 22. Juni 1998 (Ikea Dortmund) wie folgt definiert:*
>
> *“Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht … insofern eine Wechselbezüglichkeit als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff ‚Rand’sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kerngebietssortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“*
>
> *Dieser Definition haben sich weitere Obergerichte angeschlossen.*
>
> *Ein zulässiges Randsortiment muss also in der jeweiligen Branche üblich sein. Eine Unterordnung wird in der Praxis meist angenommen, wenn der Anteil der Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 10% beträgt.*

Die **Erforderlichkeit der Festsetzungen** in der vorliegenden Form ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Im Hinblick auf die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende übergeordnete Zielsetzung des Zentrenschutzes war im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens entweder die mit § 3 des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung auch auf das Grundstück des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes zu erstrecken oder die hier gewählte Festsetzung zum sonstigen Sondergebiet zu treffen. Mit dem sich aus § 3 des Bebauungsplanes ergebenden beschränkten Rahmen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und dem sich daraus ergebenden „passiven Bestandsschutz“ für den Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt hätte dem hier gebotenen Interessenausgleich allerdings nicht entsprochen werden können.

Für die einzelnen Bestandteile der Festsetzung ist zu ergänzen:

[2] vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 167

- Die zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung und die Textfestsetzung § 1 sind insgesamt erforderlich, um das Sondergebiet räumlich und inhaltlich im Sinne des § 11 BauGB und im Sinne der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele eindeutig festzusetzen.
- Unter a) ist die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für den Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt nicht erforderlich. Dafür ist die unter „Eignung der Festsetzung" bereits genannte Tatsache maßgeblich, dass das Teilgebiet 1 durch den bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen und Freiflächen flächenmäßig vollständig belegt ist. Damit ist eine nennenswerte Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Die Möglichkeit einer Erweiterung in untergeordnetem Umfang ist für die Zukunft aber gegeben. Dies gilt allerdings nur in Bezug auf die branchenüblichen Hauptsortimente.
- Auch unter b) ist die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche für die Hauptsortimente aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich.
- Unter c) ist die Festsetzung der maximalen Größe der Verkaufsfläche von 1200 m² allerdings erforderlich. Die Festsetzung orientiert sich am genehmigten Bestand. Dabei liegt der Flächenanteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente an der gesamten Verkaufsfläche liegt im Bestand bei ca. 14 % und damit bereits geringfügig über dem für Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmärkte branchenüblichem Anteil. Eine darüber noch hinaus gehende Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente kann nicht zugelassen werden, weil dies den diesem bebauungsplan zugrundeliegenden Zielen entgegen stehen würde.

Im Ergebnis ist die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes in der vorliegenden Form – als „sanftestes Mittel", mit die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele erreicht werden können - sowohl mit diesem Bebauungsplan (zeitlich) als auch vom ihrem Regelungsgehalt her (inhaltlich) her erforderlich.

Im Übrigen ist es aber nicht erforderlich eine Entwicklung des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt in den Kernsortimenten auszuschließen, etwa mittels Begrenzung der Gesamt-Verkaufsfläche. Eine weitere Entwicklung des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes ist allein schon durch die nur begrenzt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche nicht oder nur noch in untergeordnetem Umfang möglich.

Im Ergebnis der **Ermittlung und Gewichtung der betroffenen Belange** ist festzustellen:

Die **Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt und der Ausschluss anderer Nutzungsoptionen** berührt 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) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der in Kap. 6.2.1 genannten 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 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele,

in positiver Hinsicht. Aufgrund der Festsetzung sind Erweiterungen und sortimentsbezogene Umstrukturierungen nur noch eingeschränkt möglich. Auch sind andere zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben in dem Sondergebiet nicht mehr zulässig. Entwicklungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können, sind damit grundsätzlich nicht mehr zu befürchten. Dieser Aspekt spricht somit für die Festsetzung. Ihm wird aufgrund seiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur ein besonderes Gewicht zugemessen.

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, von der Festsetzung betroffenen 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,

sind dagegen wie folgt in negativer Hinsicht berührt, sodass sie gegen die Festsetzung sprechen:

- Belang d): Für die Eigentümer des Grundstückes werden die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstückes in ihrer Vielfalt eingeschränkt. Es verbleibt nur die Möglichkeit, das Grundstück für einen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt in dem sich aus der Festsetzung ergebenden Rahmen zu nutzen. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar. Die im Kap. 12.7 zum Belang d) enthaltenen Darlegungen und Begründungen gelten hier entsprechend. Hinzu tritt, dass Anhaltspunkte für eine in absehbarer Zeit zu erwartende Aufgabe der Nutzung als Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt und daraus resultierende Bestrebungen zur Aufnahme anderer Nutzungen nicht bestehen. Zumindest wurden darauf bezogene Hinweise weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan noch in anderem Zusammenhang an die Stadt heran getragen. Im Ergebnis wird dem Belang an dieser Stelle somit kein besonderes Gewicht zugemessen.
- Belang e): Für die im Plangebiet tatsächlich ansässige, von der Festsetzung betroffene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung – den Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt – wird die weitere Entwicklung hinsichtlich der Sortimente eingeschränkt. Entwicklungen sind nur noch im Rahmen der für die Haupt- und Randsortimente getroffenen Festsetzungen zulässig. Diese Beschränkungen sind aber zumutbar. Hier gelten die im Kap. 12.7 zum Belang e) zur „uneingeschränkten weiteren Entwicklung“ enthaltenen Darlegungen und Begründungen entsprechend. Außerdem bestehen auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück ohnehin nur begrenzte Möglichkeiten für Erweiterungen. Auch hinsichtlich der nur noch beschränkt gegebenen Möglichkeiten zur sortimentsbezogenen Umstrukturierung – vor allem in Bezug auf die Erweiterung des Angebotes an zentrenrelevanten Randsortimenten – wurden weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch in anderem Zusammenhang konkrete Hinweise an die Stadt heran getragen. Auch diesem Belang wird im Ergebnis kein besonderes Gewicht zugemessen.
- Belang f): Den zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln, ist dies aufgrund der Festsetzung nicht mehr möglich – zumindest, soweit es sich dabei nicht um einen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt als Ersatz für den bestehenden Markt handelt. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch auf dem Grundstück des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union. Hinzu tritt, dass die Option einer solchen Ansiedlung für die Bestandsdauer des bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes ohnehin nicht besteht. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Aufgabe der Nutzung als Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt vor. Dementsprechend wird diesem Belang ebenfalls kein besonderes Gewicht zugemessen.

Die **planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten** berührt die Belange a) bis c) in negativer Hinsicht. Aufgrund der Festsetzungen dürfen in dem außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Sondergebiet auch weiterhin zentrenrelevante Sortimente verkauft werden. Dieser Aspekt spricht somit gegen die Festsetzung.

Die Belange d) und e) sind dagegen nicht in negativer bzw. sogar in positiver Hinsicht berührt. Bezogen darauf, dass dem genehmigten und realisierten Bestand planungsrechtlich entsprochen wird bzw. zusätzliche – wenn auch beschränkte – Entwicklungsmöglichkeiten belassen werden, ist zumindest davon auszugehen, dass die Belange d) und e) nicht negativ berührt werden.

Bezogen auf die Erstreckung der mit § 3 des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung auch auf das Grundstück des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes, wie dies im Hinblick auf die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende übergeordnete Zielsetzung des Zentrenschutzes anstelle der Sondergebietsfestsetzung grundsätzlich in Frage gekommen wäre, sind die Belange d) und e) durch die Festsetzung des Sondergebietes positiv berührt. Durch die Festsetzung des § 3 des Bebauungsplanes wäre der Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt bezüglich der zentrenrelevanten Hauptsortimente auf den passiven Bestandsschutz verwiesen worden. Statt dessen wird er nun in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und auch gewisse Entwicklungsspielräume verbleiben. Auch Betreiberwechsel und dadurch bedingte bauliche Veränderungen bleiben in dem gesetzten Rahmen möglich. Dieser Aspekt des Belanges spricht damit für die Festsetzung.

Den in der oben dargelegten Hinsicht gegen die Festsetzung sprechenden Aspekten wird aber nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen. Aufgrund der bau-, garten- und heimwerkerfachmarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Den für die Festsetzung sprechenden Aspekten der Belange ist demgegenüber aufgrund der großen Bedeutung von Planungssicherheit bezogen auf den derzeitigen Bestand ein höheres Gewicht beizumessen.

Der Belang f) wird von der hier gegenständlichen Auswirkung der Festsetzung nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt. Begründet ist dies vor allem damit, dass die Option einer solchen Ansiedlung ohnehin auf unabsehbare Zeit aufgrund des bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes nicht besteht und keine Anhaltspunkte für die Aufgabe der Nutzung als Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt vorliegen.

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

Den für die Festsetzung sprechenden Aspekten ist jeweils – siehe oben – und damit auch insgesamt ein höheres Gewicht beizumessen als den dagegen sprechenden Aspekten.

Von Bedeutung dafür ist auch, dass die Festsetzung für die jeweils dafür sprechenden Aspekte von größerer Bedeutung ist, als für die jeweils entgegenstehenden Aspekte.

Ein Verzicht auf die planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes sowie begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten – und statt dessen die Geltung des § 3 des Bebauungsplanes auch für das Grundstück des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes – wäre für die dafür sprechenden Belange a) bis c) zwar grundsätzlich von gewissem Vorteil. Dieser Vorteil stünde aber in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem erheblichem Nachteil für die davon negativ berührten Belangen. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die in dem Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der bau-, garten- und heimwerkerfachmarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten sind aber grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten, wenn diese Produkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft wer-

den. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

Ein Verzicht auf die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten etwa dahin gehend, dass keinerlei begrenzende Festsetzung für das Grundstück des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes getroffen wird, kann nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Eine solche Vorgehensweise würde zwar in sehr hohem Maße den von den Belangen d) bis f) verkörperten privaten Interessen entsprechen. Sie würde aber die in ebenso hohem Maße den öffentlichen Belangen a) bis c) widersprechen. Den Belangen a) bis c) ist aber in der Abwägung höheres Gewicht zuzumessen, eben da es sich aufgrund der besonderen Bedeutung um schwergewichtige öffentliche Belange handelt.

11. Sondergebiet Einkaufszentrum

11.1 Zeichnerische und textliche Festsetzung

In der Planzeichnung ist die als „Teilgebiet 2 SO Einkaufszentrum" bezeichnete Fläche als

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum

festgesetzt.

In § 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem festgesetzt:

Für das als Teilgebiet 2 bezeichnete Gebiet (SO Einkaufszentrum) gilt:

a) Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.625 m².

b) In dem Einkaufszentrum sind zulässig:
- *ein Verbrauchermarkt bzw. SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m²,*
- *kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m²,*
- *Dienstleistungsbetriebe,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Arztpraxen,*
- *Geschäfts- und Büronutzung,*
- *Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks.*

11.2 Begründung der Festsetzung

Der **räumliche Geltungsbereich der Festsetzung** umfasst das Grundstück des genehmigten Einkaufszentrums. Dieses besteht aus Teilstücken der Flurstücke 302/5, 302 /13 und 302/8 der Gemarkung Kleinzschocher[3].

Die Grenzen verlaufen wie folgt:

- von dem Schnittpunkt zwischen der Straßenbegrenzungslinie Zschochersche Straße des Flurstücks 302/13 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 302/13 aus auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 302/5 verlaufend 85m in westliche Richtung,
- von diesem Punkt aus senkrecht in südliche Richtung auf die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 302/8,
- von hier in östliche Richtung auf der südlichen Flurstücksgrenze 302/8 bis zur Straßenbegrenzungslinie Zschochersche Straße,
- dann bis zum Ausgangspunkt auf der östlichen Grenze des Flurstücks 302/13 zurück.

Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Erstreckung der Festsetzung auf weitere Flächen bestehen nicht. Die Festsetzung beschränkt sich darauf, den Inhalt der für das Einkaufszentrum erteilten Baugenehmigung hinsichtlich der Art der Nutzung bauplanungsrechtlich umzusetzen. Der Grundstückseigentümer des SO Einkaufszentrum hat sich für seine darüber hin-

[3] Grundlage ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 22.12.2010, hinsichtlich der genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 19.04.2012

aus im Plangebiet gelegenen Grundstücke mittels städtebaulichem Vertrag verpflichtet, dort den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zu unterlassen. Er hat auch nicht die Absicht geäußert, das Einkaufszentrum über das SO Einkaufszentrum hinaus ausweiten zu wollen.

Wesentlich ist aber auch, dass es Ziel der Stadt ist, das Einkaufszentrum im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung zu begrenzen (siehe unten). Die Erstreckung des SO Einkaufszentrum auf weitere Flächen würde dazu im Widerspruch stehen.

Ziel dieser Festsetzung ist es,

- das genehmigte Einkaufszentrum der Genehmigung entsprechend bauplanungsrechtlich abzubilden und zu sichern,
- es gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung zu begrenzen,
- es dazu auf die Zulässigkeit nur eines Einkaufszentrums und dieses eine Einkaufszentrum hinsichtlich seiner Gesamt-Verkaufsfläche zu begrenzen,
- die Arten der in dem Einkaufszentrum zulässigen baulichen Nutzungen bzw. Anlagen abschließend festzulegen,
- die Zulässigkeit eines großflächigen Verbraucher- oder eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² zu sichern, gleichzeitig aber die Zulässigkeit nur eines solchen Marktes herbei zu führen,
- für die darüber hinaus zulässigen Einzelhandelsbetriebe zu regeln, dass diese lediglich als kleinflächige (Verkaufsfläche maximal 800 m²) Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, sowie
- die Ansiedlung sonstiger bzw. weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben (etwa durch Umnutzung von Teilen des Grundstückes) zu vermeiden.

Damit wird bezweckt, dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des genehmigten Einkaufszentrums und denen des Zentrenschutzes dienen.

Gleichzeitig soll dies auch dem Ausgleich zwischen dem Interesse an einer Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches Adler und dem Interesse an der Vermeidung städtebaulich negativer oder sogar schädlicher Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche dienen.

Wesentliche **Auswirkung der Festsetzung** ist, dass gegenüber dem ohne diesen Bebauungsplan bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen – Gemengelage – diverse anderweitige gewerbliche und sonstige Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr zulässig sind. Abweichungen von dem genehmigten Einkaufszentrum sind damit jedoch nicht verbunden.

Gleichzeitig wird das Einkaufszentrum aber der Baugenehmigung entsprechend bauleitplanerisch nachvollzogen bei enger Begrenzung hinsichtlich weiterer Entwicklungen. Es verbleibt nur die Möglichkeit, das Grundstück für ein Einkaufszentrum in dem sich aus der Festsetzung ergebenden Rahmen zu nutzen. Damit sind nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die sich aus einer weiteren Entwicklung oder Erweiterung des Einkaufszentrums ergeben könnten, nicht zu erwarten.

Im Übrigen ist von Bedeutung: Soweit das Einkaufszentrum in der genehmigten Form negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen sollte, ist davon auszugehen, dass die zentralen Versorgungsbereiche dadurch nicht gefährdet werden. Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich zwar um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung. Diese entspricht aber hinsichtlich ihrer Größe der Verkaufsfläche im wesentlichen dem bisherigen Bestand an Einzelhandelsnutzungen auf den im Plangebiet des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken des Grundstückseigentümers (siehe Kap. 5), auf dessen Grundstück auch das Einkaufszentrum genehmigt wurde. Im Gegenzug wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leipzig abgesichert, dass auf seinen au-

ßerhalb des SO Einkaufszentrum gelegenen Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten weder weiter betrieben, noch angesiedelt werden. Es handelt sich also insofern nicht um hinzu kommende Verkaufsfläche, sondern lediglich um die räumliche Umverteilung und Konzentration von Verkaufsfläche. Für die außerhalb des Teilgebietes 2 gelegenen Grundstücke des Eigentümers gilt im Übrigen § 3 der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben. Bei dem bereits genehmigten Einkaufszentrum handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann, sodass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dies ist mit den Festsetzungen erfolgt.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird das genehmigte Einkaufszentrum der erteilten Baugenehmigung entsprechend bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt.

Damit setzt die Festsetzung das im Kap. 3 genannte Ziel b) und das oben genannte konkrete Ziel der Festsetzung sowie das allgemeingültige Ziel des Interessenausgleiches – hier: hinsichtlich der Interessen der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur auf der einen und die Interessen insbesondere des Grundstückseigentümers bzw. der Betreiber des Einkaufszentrums auf der anderen Seite – um.

Für die einzelnen Bestandteile der Festsetzung ist die Eignung wie folgt gegeben:

- Mit der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung wird das Teilgebiet 2 räumlich eindeutig abgegrenzt und als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festgesetzt.
- Mit der dort ebenfalls getroffenen Festsetzung der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" wird der erteilten Baugenehmigung hinsichtlich der Art der Nutzung entsprochen sowie die sich aus § 11 Abs. 2 BauNVO ergebende Anforderung erfüllt.
- Mit den Absätzen a) und b) der Festsetzung wird die in dem Sondergebiet zulässige Art der Nutzung eindeutig und sowohl der erteilten Baugenehmigung als auch der übergeordneten Zielsetzung, dem Ziel b) dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) und dem Ziel der Festsetzung entsprechend festgesetzt. Ebenso wird dadurch der Anforderung aus § 11 Abs. 2 BauNVO entsprochen.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 10.2 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzungen** in der vorliegenden Form ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich") Hinsicht gegeben. Hervor zu heben ist, dass es im Hinblick auf die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende übergeordnete Zielsetzung des Zentrenschutzes erforderlich ist, das genehmigte Einkaufszentrum der erteilten Baugenehmigung entsprechend hinsichtlich seiner Gesamt-Verkaufsfläche sowie hinsichtlich der Art und teilweise auch der Anzahl und der Größe der in dem Einkaufszentrum zulässigen Nutzungen bauplanungsrechtlich abzubilden und es damit im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung zu begrenzen.

Die einzelnen Bestandteile der Festsetzung, bestehend aus der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichenerklärung, und die Textfestsetzung § 2 sind insgesamt erforderlich, um das Sondergebiet räumlich und inhaltlich im Sinne des § 11 BauGB und im Sinne der diesem Bebauungsplan insgesamt und der Festsetzung im Besonderen zugrunde liegenden Ziele eindeutig festzusetzen.

Im Ergebnis der **Ermittlung und Gewichtung der betroffenen Belange** ist festzustellen:

Die **planungsrechtliche Sicherung des genehmigten Einkaufszentrums und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten** berührt einerseits 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) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der in den Kap. 3 und 6.2.1 genannten 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 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele

dahingehend, dass den mit den Belangen verbundenen Interessen durch das Einkaufszentrum entsprochen wird.

Das Einkaufszentrum ergänzt den tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich am Adler. Es dient damit der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

Hinsichtlich des STEP Zentren 2009 ist zwar festzustellen, dass das Einkaufszentrum außerhalb des darin dargestellten D-Zentrums Adler gelegen ist. Das D-Zentrum Adler wird aber strukturell und in der Nahversorgungsfunktion durch das neue Einkaufszentrum ergänzt und gestärkt werden. Dem entsprechend soll das D-Zentrum im Rahmen einer Teilfortschreibung des STEP Zentren entsprechend nach Norden erweitert werden.

Von Bedeutung ist auch, dass aufgrund der Festsetzung sortimentsbezogene Umstrukturierungen und vor allem auch Erweiterungen nur noch eingeschränkt möglich sind. Daraus resultierende Entwicklungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf das D-Zentrum Adler oder andere zentrale Versorgungsbereiche haben können, sind damit grundsätzlich nicht zu befürchten.

Die genannten Aspekte sprechen für die Festsetzung. Ihnen wird aufgrund der Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur ein besonderes Gewicht zugemessen.

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,

sind zwar negativ berührt. Der ohne diesen Bebauungsplan bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen – Gemengelage – mit der Zulässigkeit diverser anderweitiger gewerblicher und sonstiger baulicher Nutzungsmöglichkeiten entfällt. Für die Eigentümer des Grundstückes werden die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstückes in ihrer Vielfalt eingeschränkt. Es verbleibt nur die Möglichkeit, das Grundstück für ein Einkaufszentrum in dem sich aus der Festsetzung ergebenden Rahmen zu nutzen. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar. Die im Kap. 12.7 zum Belang d) enthaltenen Darlegungen und Begründungen gelten hier entsprechend. Hinzu tritt, dass Anhaltspunkte für in absehbarer Zeit zu erwartende Bestrebungen zur Erweiterung des Einkaufszentrums oder zur Aufnahme anderer Nutzungen nicht bestehen. Der Grundstückseigentümer hat einen Bauantrag für ein den Festsetzungen entsprechendes Vorhaben gestellt und dafür die Baugenehmigung erhalten. Den Inhalten dieser Baugenehmigung wird mit der Festsetzung inhaltlich entsprochen. Dies erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer. Die Festsetzung entsprich damit den aktuellen Interessen des Grundstückseigentümers – auch im Sinne des Interessenausgleiches.

Im Ergebnis wird dem grundsätzlich entgegen stehenden Belang d) an dieser Stelle kein besonderes Gewicht zugemessen.

Die Belange

e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen, von der Festsetzung betroffenen 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,

werden durch die Festsetzung nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt.

Der Belang e) wird durch die Festsetzung nicht berührt, da die angesprochenen Nutzungen sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Festsetzung befinden und deshalb nicht von der Festsetzung betroffen werden. Soweit sich das bereits ohne diesen Bebauungsplan zulässige und deshalb genehmigte Einkaufszentrum nach seiner Inbetriebnahme faktisch auf die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe auswirkt – etwa durch Umsatzumverteilung – sind diese nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben.

Auch der Belang f) wird von der Festsetzung nicht bzw. nicht negativ berührt. Der Belang ist bezogen auf die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Erweiterung des D-Zentrums Adler im Rahmen der Teilfortschreibung des STEP Zentren wird das Sondergebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen. Außerdem sind die betreffenden Nutzungen in dem Sondergebiet grundsätzlich zulässig.

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

Den für die Festsetzung sprechenden Aspekten ist jeweils – siehe oben – und damit auch insgesamt ein höheres Gewicht beizumessen als den dagegen sprechenden Aspekten.

Von Bedeutung dafür ist auch, dass die Festsetzung für die jeweils dafür sprechenden Aspekte von größerer Bedeutung ist, als für die jeweils entgegenstehenden Aspekte.

12. Unzulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

12.1 Wortlaut der Festsetzung

Im § 3 Absatz 1 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(1) In den Teilgebieten 3 und 4 sind Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen, nicht zulässig:

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

- *Musikalien, Tonträger, Bildträger*
- *Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör*
- *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
- *Antiquitäten, Kunst*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

12.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb der Teilgebiete 3 und 4 des Plangebietes auf allen Baugrundstücken und Teilen davon, die grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen.

Bei den aufgeführten Sortimenten handelt es sich um die nach der „Leipziger Sortimentsliste" zentrenrelevanten Sortimente. Diese sind auch für den mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich seiner Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereich zentrenrelevant. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1.

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Zieles c) dieses Bebauungsplanes (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. 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. 13 und 14). Zur Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt" und des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum siehe oben Kap. 10 und 11.

12.3 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:

- Die Teilgebiete 3 und 4 des Plangebietes 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 die Teilgebiete 3 und 4 nicht.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier insbesondere 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. Zu beachten ist hier aber die Teilfortschreibung des STEP Zentren hinsichtlich des D-Zentrums Adler (siehe dazu vor allem Kap. 6.2.1).
- In dem für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärkenden zentralen Versorgungsbereich 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).

12.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Teilgebiete 3 und 4 des Plangebietes dem Ziel c) entsprechend ausgeschlossen. Damit können in den Teilgebieten 3 und 4 die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und dadurch Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere das C-Zentrum Plagwitz sowie die D-Zentren Adler und Könneritzstraße, nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würden. In dieser Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

Die Festsetzung entspricht auch 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 in den Teilgebieten 3 und 4 bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen und auch der weiteren Verfestigung und Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie dazu bei, eine (weitere) 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 (weiterer) zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den Teilgebieten 3 und 4 oder die Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen würde mit Sicherheit zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die für diesen Bebauungsplan relevanten Zentren, 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. Durch die Ansiedlung weiterer oder die Erweiterung bereits vorhandener zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Neuentwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes in den Teilgebieten 3 und 4 wäre eine Schwächung oder sogar Verödung von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten bzw. zumindest nicht auszuschließen. Daraus würde eine erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines

großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich resultieren. Dies wird mit der Festsetzung vermieden.

Die Festsetzung wird auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht. Es werden nur diejenigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt, deren Ansiedlung oder Erweiterung städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf relevante zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würde. Alle anderen Nutzungen – auch der „Leipziger Laden (ausnahmsweise) und der „Werksverkauf" – bleiben zulässig. In den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen wird somit nur im unbedingt notwendigen Maße eingegriffen.

12.5 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 Umstrukturierungsprozesse, insbesondere aber auch Bestrebungen bzw. bzw. wiederholte Überlegungen, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen auf Grundstücken in den Teilgebieten 3 bzw. 4 – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt – anzusiedeln. Die Verwirklichung einer solchen Absicht würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere auf die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele der Stadt verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung (wenn nicht sogar zu einer Verödung) 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 für die zu erweiternden oder anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen 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 beschrieben Problematik der weniger mobilen Mitbürger.

  Betroffen wären insbesondere die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Teilgebiet 3 bzw. 4, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen zentraler Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Entsprechendes gilt für bereits vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und deren Erweiterung. Das Erreichen der im Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur wäre in Frage gestellt.

- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere in den Teilgebieten 3 bzw. 4 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 zentrale 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 Erweiterung vorhandener und der Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den Teilgebieten 3 bzw. 4 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 der Teilgebiete 3 bzw. 4 oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung 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“ sowie zu den Sondergebieten getroffen.

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Leipziger Laden“ , zum „Werksverkauf“ sowie zu den Sondergebieten – sind nicht erforderlich. Denn:

- Es besteht kein Erfordernis, den vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen einen „**erweiterten Bestandschutz**“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich. Dies gilt 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.

Dafür ist auch von Bedeutung: Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens haben sich – über die eingegangenen Stellungnahmen hinaus (siehe Kap. 8.1) – weder Eigentümer noch Betreiber von im Plangebiet gelegenen Einzelhandelsbetrieben dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zum Betrieb, zur weiteren Entwicklung bzw. zur Erweiterung ihrer Nutzungen nimmt. Darauf bezogene Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden von diesen Eigentümern bzw. Betreibern weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Die Eigentümer bzw. die Betreiber haben somit im Rahmen des Planverfahrens nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes sehen bzw. dass sie entsprechende Beschränkungen hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar ansehen. Gleichwohl werden deren Belange in die Abwägung eingestellt (siehe unten). Zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen siehe zusätzlich Anhang 5 dieser Begründung.

12.6 Ermittlung und Gewichtung der f ü r 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) der tatsächlich vorhandenen – hier insbesondere der in Kap. 6.2.1 genannten – 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 mit 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. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in den Teilgebieten 3 bzw. 4 Plangebietes stehen dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur diametral entgegen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lösen Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand aus. Diese gehen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes der zentralen Versorgungsbereiche. Folge sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Diese würden durch die Erweiterung bestehender oder die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe weiter verstärkt werden. Damit würden die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang konterkariert werden.

Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht 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 in den Teilgebieten 3 bzw. 4 zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt infolge von negativen Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Mit den oben zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich – hier insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen in Plagwitz und am Adler, aber auch an der Könneritzstraße – ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit wären die auf diesen zentralen Versorgungsbereich ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert.

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

Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – 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 um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes" – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt[4]. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflus-

[4] siehe auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

sung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich[5].

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 in den Teilgebieten 3 bzw. 4 tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Bestand zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe und erst recht ihre Erweiterung oder die Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben in den Teilgebieten 3 bzw. 4 steht den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung in den Teilgebieten 3 bzw. 4 mit Sicherheit zu erwartende Verfestigung, Erweiterung oder 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.

12.7 Ermittlung und Gewichtung der g e g e n die Festsetzung sprechenden Belange

Den oben dargelegten Belangen gegenüber zu stellen sind die von der Festsetzung in abwägungserheblicher Weise negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange. Dabei wurde 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, von der Festsetzung betroffenen 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 in den Teilgebieten 3 bzw. 4 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 in den Teilgebieten 3 bzw. 4 vorhandener, oben nicht genannter Nutzungen, ist im Übrigen nicht erkennbar.

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage – ist gegeben. Seitens der Stadt wird 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 sowie Anhang 5). Dies gilt allein schon aufgrund der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sowie aufgrund der für diesen Bebauungsplan anlassgebenden zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer des „Werksverkaufs“ und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“) nicht mehr zulässig sind.

[5] vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

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) – bestehende Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz, in bestehende Mietverträge greift die Festsetzung nicht ein – 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[6]. 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, soweit nach § 34 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (einschließlich der durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Grundstücke) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher 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[7].
- 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 zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.
- Im Hinblick auf die im Plangebiet bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung 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 generell ausgeschlossen werden.

  Hinsichtlich dieses Aspektes hat die kommunale Bewertungsstelle im Ergebnis einer Untersuchung zu einem in einem anderen Bebauungsplan gelegenen Grundstück wie folgt Stellung genommen[8]:

  Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der

[6] vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)
[7] vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166

Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv sind. Sie sind damit besser vermarktbar. Es ist zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden können.

Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig konnten aus dem Zeitraum 01/2007 bis 12/2010 fünf vergleichbare Kauffälle in Mischgebieten und ein vergleichbarer Kauffall in einem Gewerbegebiet ausgewertet werden für Grundstücke, die zur Errichtung von sogenannten SB-Märkten erworben wurden. Dabei lagen die Kaufpreise in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebieten im Durchschnitt ca. 8,0 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.

Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 51 % und 153 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus. Im Gewerbegebiet konnte keine Abweichung vom ausgewiesenen Bodenrichtwert festgestellt werden.

Für das bewertungsrelevante Grundstück [...] wird aufgrund der Nutzungseinschränkungen eingeschätzt, dass der Planungsschaden ca. 5 % vom Bodenrichtwert beträgt. Eine Nachfrage bzw. Kauffälle für gewerblich nutzbare Flächen im Areal konnte bei der Auswertung der Kaufpreissammlung nicht festgestellt werden.

Die obigen Ausführungen – insbesondere die Varianz der Kaufpreise – 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. Auch kann davon ausgegangen werden, dass ein Planungsschaden von ca. 5 % keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes" im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB darstellt. Sie liegt zwar geringfügig über dem in der Literatur[9] genannten Wert von 3,6 %, bei dem die „Opfergrenze" jedenfalls nicht überschritten ist, aber weit unterhalb des dort ebenfalls genannten Wertes von 10 bzw. 12%, bei dessen Überschreiten davon ausgegangen wird, dass die „Opfergrenze" auf jeden Fall überschritten sein dürfte. Anhaltspunkte dafür, dass die vorstehenden Ausführungen für die im hier gegenständlichen Bebauungsplan gelegen Grundstücke nicht entsprechend gelten, liegen nicht vor.

Weitere Betrachtungen dazu sind vorliegend nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke in den Teilgebieten 3 bzw. 4 führen sollte, so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, denn 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 in den Teilgebieten 3 bzw. 4, insgesamt betrachtet aber dennoch nur einzelner Betroffener handelt.

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zugemessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)**, der Interessen der in den Teilgebieten 3 bzw. 4 tatsächlich bereits ansässigen, von der Festsetzung betroffenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier insbesondere die Betreiber bestehender Einzelhandelsbetriebe – vor allem des Lebensmittelmarktes –, die aber gleichzeitig auch als Eigentümer des Gebäudes bzw. auch als Grundstückseigentümer betroffen sein können (siehe dazu oben zum Belang d). Es wird – auch soweit sich Betreiber bzw. Eigentümer von Einzelhandelsbetrieben im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben – davon ausgegangen, dass sie sowohl

[8] Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, mit Datum vom 06.01.2011

[9] vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 10. Aufl., 2007, § 42 Rdnr. 6 und Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. II, Stand: Juni 2010, § 42 Rdnr. 89, sowie Thomas Tyczewski: Einzelhandelssteuerung im Lichte des Planungsschadensrechtes, in: Baurecht 2007, 491ff.

- 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 bzw.
- an einer Verlagerung des Betriebes an einen attraktiveren Standort

interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden (zumindest hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung 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 Nutzung (hinsichtlich des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten) sind danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom passiven Bestandsschutz gedeckt ist (im Übrigen gilt auch hier, dass die Festsetzung in bestehende Mietverträge nicht eingreift).

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzung** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) sind 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 Nutzbarkeit für den Einzelhandel.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen **Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang** der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten:
    - Für die als Eigentümer des Gebäudes Betroffenen gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden des Gebäudes im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die beseitigte oder untergegangene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im Plangebiet nicht wieder aufgenommen werden darf. Den Eigentümern bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind, einschließlich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, des „Werksverkaufes“ und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
    - Auch für die als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes Betroffenen 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 in den Teilgebieten 3 bzw. 4 sowie auch im Teilgebiet 1 (SO Baumarkt) nicht mehr gefunden werden kann. Für den hier konkret betroffenen Einzelhandelsbetrieb wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich. Sollte der Bestandschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den Einzelhandelsbetrieb kein neuer Betriebsstandort in den Teilgebieten 1, 3 und 4 mehr möglich. Der Betreiber stünde dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne den Bebauungsplan auftreten kann, z.B. wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes nicht auch Eigentümer

der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer diese nach ihrem Untergang 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. auch außerhalb der Teilgebiete 1, 3 und 4 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 Anlage sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind – soweit auf zentrenrelevante Sortimente bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar weiter zulässig, nicht aber für zentrenrelevante Sortimente.

  Den davon Betroffenen ist dies aber zumutbar.

  - Als Eigentümer des Gebäudes:

    - In die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzung wird rechtlich nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben; der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung bleibt während ihrer gesamten Dauer erhalten. Es bleibt somit die grundsätzliche Möglichkeit, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und weiter zu amortisieren.

    - Soweit das Gebäude ohne baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen nicht mehr für zentrenrelevante 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 (oder aufnehmen zu lassen), 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 eingerichteten, aber auch für andere Zwecke nutzbaren baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht grundsätzlich im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist aus heutiger Sicht nicht prognostizierbar und kann deshalb nicht in die Abwägung eingestellt werden.

  - Als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes:
    Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzung 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 (hier: Ausweitung) über den derzeitigen Bestand hinaus. Der 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 Betreiber nicht auch Eigentümer der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer 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, ggf. auch außerhalb der Teilgebiete 1, 3 und 4 des Plangebietes.

  Außerdem ist zu beachten: Für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb liegen keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen der

baulichen Anlagen beabsichtigt werden. Inwieweit angenommen werden kann, dass die Anlagen im Wesentlichen den aktuellen Anforderungen entsprechen und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind, lässt sich nicht abschließend beurteilen. Jedenfalls haben sich Eigentümer bzw. Betreiber im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert. Folglich lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige – über den genehmigten Bestand hinausgehende – Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Deshalb 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, aber dem Bestandsschutz unterliegen. Für nicht vorhersehbare Fälle – darauf sei hier ausdrücklich hingewiesen – hat der Gesetzgeber aber die Möglichkeit der Zulassung durch Befreiung vorgesehen, den Anwendung jedoch einen konkreten Antrag voraus setzt.

- Hinsichtlich der **Verlagerung der bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung** an einen anderen Standort im Plangebiet gilt, dass dies in den Teilgebieten 1, 3 und 4 nicht mehr möglich ist. Dies ist aber zumutbar. Ein neuer Standort in diesen Teilgebieten könnte zwar möglicherweise attraktiver sein und mehr (Kfz-orientierte) Kundschaft anziehen. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union. Verwiesen sei darauf, dass der Bebauungsplan einer Verlagerung in das Sondergebiet Einkaufszentrum (Teilgebiet 2) grundsätzlich nicht entgegen steht.

Im Ergebnis wird dem Belang e) somit – trotz der vor allem im Falle des Unterganges der Nutzung zu erwartenden gravierenden Auswirkungen – kein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich in den Teilgebieten 1, 3 und 4 dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist – allein schon angesichts der für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes anlassgebenden Bestrebungen – ebenfalls eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht. Berührt ist aber auch hier lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch in den Teilgebieten 1, 3 und 4 nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

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

12.8 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.

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 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, sind für das Abwägungsergebnis die unter Kap. 10.7 zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung. Von diesen ausgehend ist festzustellen:

- 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. Im Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle ist davon auszugehen, dass es sich dabei um nur unwesentliche Wertminderungen handeln dürfte, sodass eventuelle Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht zwar dem Grunde nach, nicht aber der Höhe nach gegeben sein dürften.
- Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner auch der Höhe nach zu erwarten wären, dürften diese – ausgehend vom Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle – nur geringfügig über der Grenze zu den unwesentlichen Wertminderungen liegen. Deshalb würden solche Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

13. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

13.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 3 Absatz 2 des Bebauungsplanes ist für die Teilgebiete 3 und 4 auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(2) Abweichend von Absatz 1 kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150 m², die

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führen oder
b) zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen.

13.2 Begründung der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles d) die sich aus § 3 Absatz 1 des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 3 und 4 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, in den Teilgebieten 3 und 4 das Plangebietes „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll zumindest ausnahmsweise erhalten bleiben.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“, soweit dadurch

- positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche,

- nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind,

nicht eingeschränkt werden.

Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden" entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden. Deshalb soll es nicht bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens" in den Teilgebieten 3 und 4 bleiben, um damit der Entwicklungen einer solchen Agglomeration, die der auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorbeugen zu können.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 12.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Leipziger Laden" um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp[10].

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird für die Teilgebiete 3 und 4 die sich aus § 3 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens" zumindest als ausnahmsweise Zulässigkeit 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" und deren nur ausnahmsweise Zulässigkeit. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung einzelner „Leipziger Läden" im Plangebiet nicht zu befürchten.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 10.2 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich") Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 3 Absatz 1 des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 3 und 4 ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens" erforderlich. Denn: Einzelne „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 gänzlich aufzuheben.

Im vorliegenden Fall ist es aber nicht vertretbar, es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens" in den Teilgebieten 3 und 4 zu belassen. Aufgrund der Situation im Plangebiet wäre die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden" zu befürchten, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde. Insbesondere könnten sich im Umfeld der bereits vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe gänzlich neue Einzelhandelsschwerpunkte oder sogar zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Diese stünden in Konkurrenz zu den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereichen und im Widerspruch zum Ziel der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Folglich ist es erforderlich, es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens" zu belassen.

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **<u>für</u> die Festsetzung sprechenden Belange** sind insbesondere die im Kap. 10.2 bereits genannten Belange

[10] siehe dazu auch Anhang 5, lfd. Nr. II-1, Buchstabe h)

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, von der Festsetzung betroffenen 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).

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) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der in den Kap. 3 und 6.2.1 genannten 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 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

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, als für die entgegenstehenden Belange a) bis c). Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange.

Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die in einem „Leipziger Laden“ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 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). Dies gilt vorliegend vor allem auch angesichts der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner „Leipziger Läden“.

Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

14. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“

14.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 3 Absatz 3 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB 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.*

14.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles e) die sich aus § 3 Absatz 1 des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 3 und 4 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 in den Teilgebieten 3 und 4 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.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 12.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Werksverkauf" um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird für die Teilgebiete 3 und 4 die sich aus § 3 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.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 10.2 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich") Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 3 Absatz 1 des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 3 und 4 ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs" erforderlich. Denn: Im Interesse der im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen bzw. sich dort ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch in den Teilgebieten 3 und 4 des Plangebietes 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. Gleichzeitig sind 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. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs" im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **<u>für</u> die Festsetzung sprechenden Be-**

lange 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) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der in den Kap. 3 und 6.2.1 genannten 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 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

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. Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im „Werksverkauf" außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 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 nennenswerten 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.

15. Flächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind

15.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 4 Absatz 3 des Bebauungsplanes ist festgesetzt:

§4 Die §§ 1-3 gelten nur für Baugrundstücke oder Teile von Baugrundstücken. Sie gelten nicht für Flächen, die Bahnbetriebszwecken dienen und nicht gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind.

15.2 Begründung der Festsetzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich unter anderem auch auf Flächen, bei denen es sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch um Bahnanlagen (ehemalige Anschlussgleise) handelte oder die jedenfalls noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt waren. Die Flächen wurden dennoch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, soweit dies im Hinblick auf die zu erwartende Freistellung von Bahnbetriebsflächen bzw. im Interesse eines zweckmäßig zugeschnittenen und zusammenhängenden Plangebietes erforderlich oder sinnvoll war.

Eine nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt nicht, da dies vorliegend für das Verständnis oder die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen nicht notwendig und nicht zweckmäßig ist. Hinzu kommt, dass nach Aussage der DB Service Immobilien GmbH[11] für die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Bahnflächen die Freistellung beantragt worden sei; ein Bescheid dazu sei noch nicht ergangen. Insgesamt kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die nachrichtliche Übernahme nicht erforderlich ist.

Für den Fall, dass der Freistellungsbescheid zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes noch nicht ergangen ist, soll mit dem § 4 des Bebauungsplanes klargestellt werden, dass die §§ 1 bis 3 des Bebauungsplanes ausschließlich Baugrundstücke und Teile davon erfassen sollen. Sie sollen ausdrücklich nicht für Flächen gelten, die Bahnbetriebszwecken dienen und nicht gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Damit soll eindeutig klargestellt werden, dass eine Kollision der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Bahnbetriebszwecken ausgeschlossen ist.

Sobald die Flächen wirksam von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind, sollen dort die §§ 1 bis 3 des Bebauungsplanes ebenso gelten.

Die §§ 1 bis 3 des Bebauungsplanes erstrecken sich im Übrigen auch nicht auf die öffentlichen Straßen, für die im Hinblick auf die mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke kein Planungserfordernis besteht.

Leipzig, den

Jochem Lunebach

Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang:

1. C-Zentrum Plagwitz (aus: STEP Zentren, Anlage 2)
2. D-Zentrum Adler (aus: STEP Zentren, Anlage 2)
3. D-Zentrum Könneritzstraße (aus: STEP Zentren, Anlage 2)
4. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Südwest (aus: STEP Zentren, Anlage 1)
5. Abwägungsvorschlag
6. Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

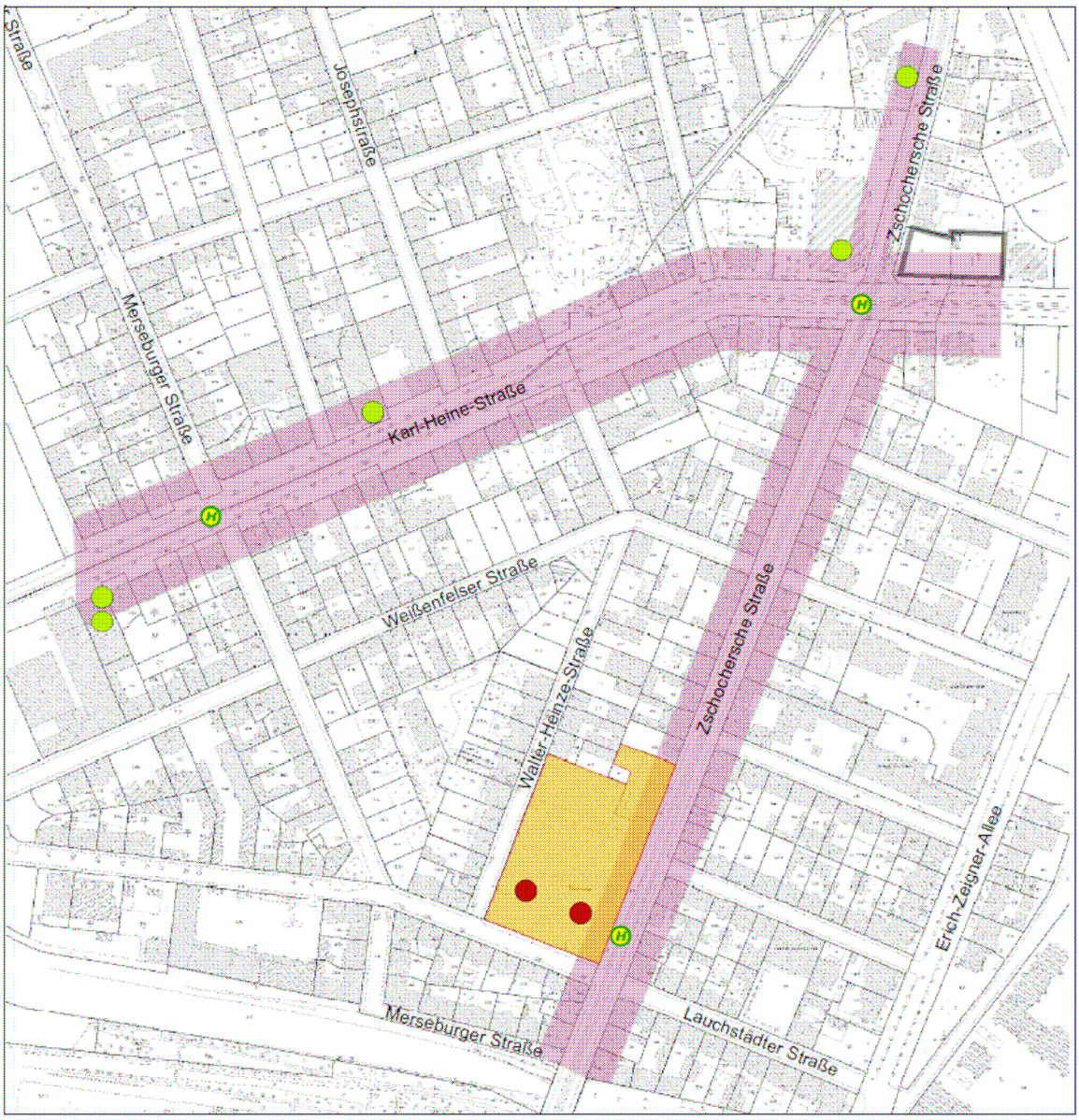
[11] Stellungnahme vom 10.11.2011, eingegangen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf

STEP Zentren

Versorgungsraum Südwest
Zentrum 402

Plagwitz C-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

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

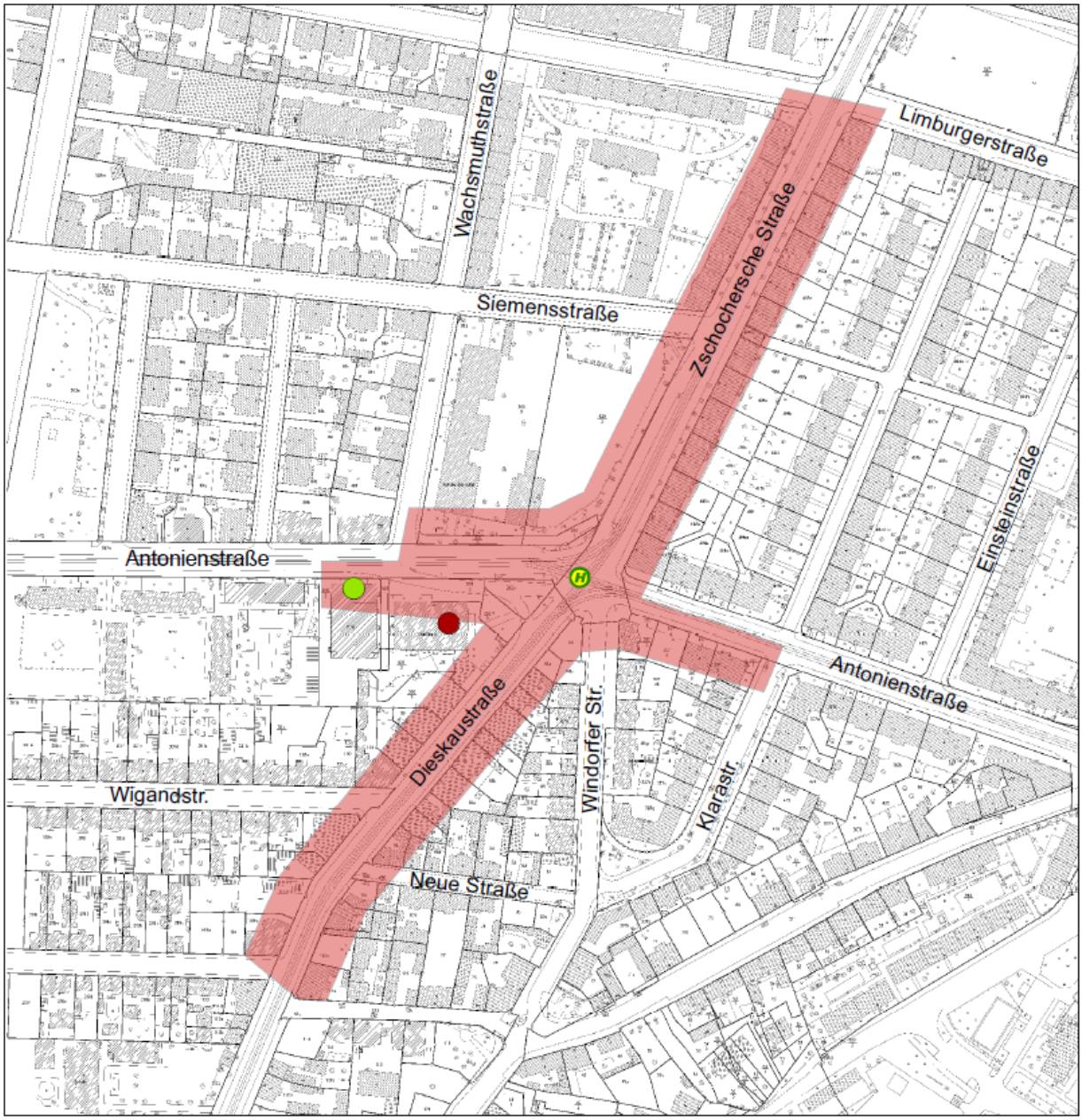
Anhang 2

STEP Zentren

Versorgungsraum Südwest
Zentrum **403**

Adler D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

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

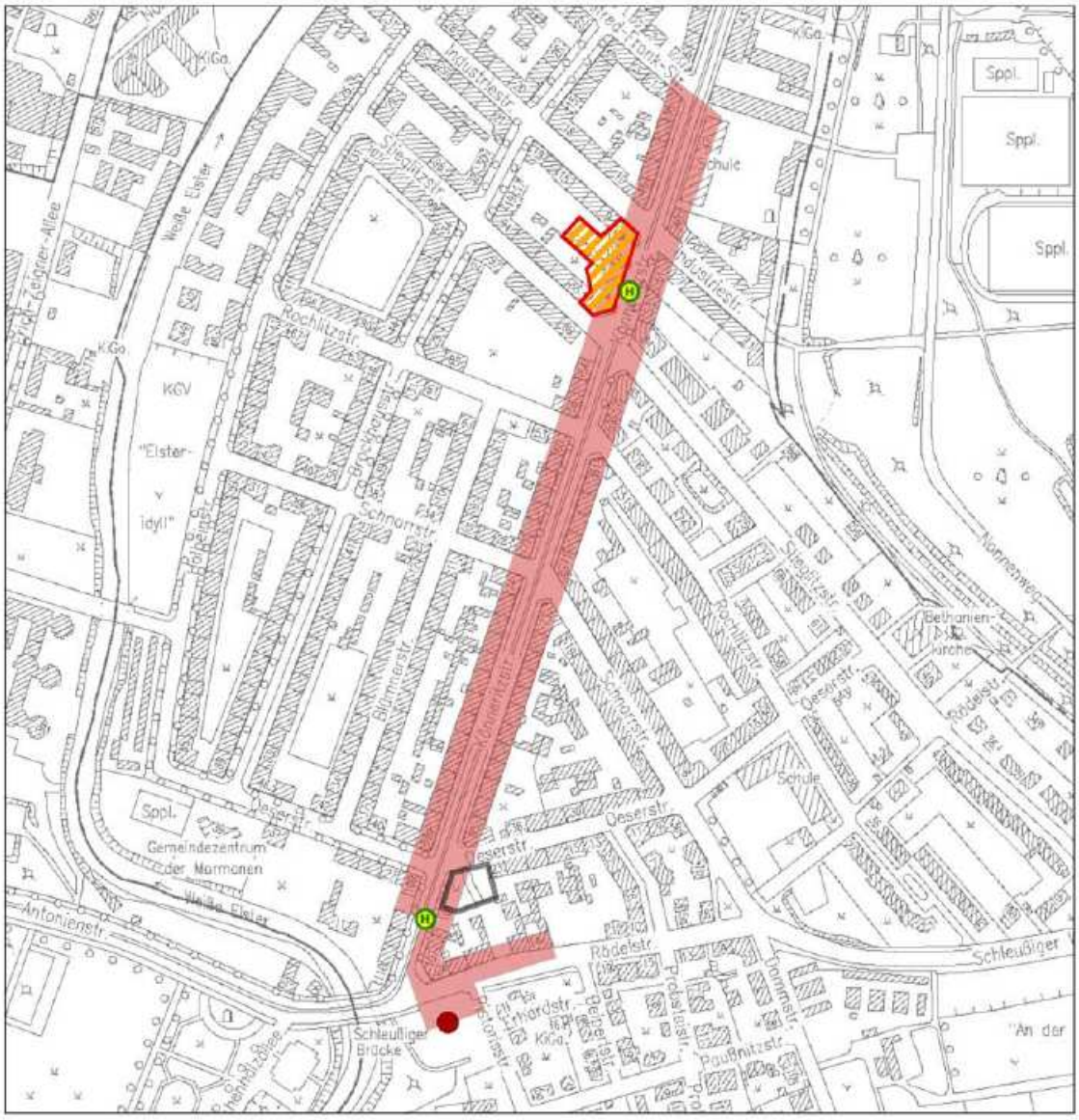
Anhang 3

STEP Zentren

Versorgungsraum Südwest
Zentrum 401

Könneritzstraße D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

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

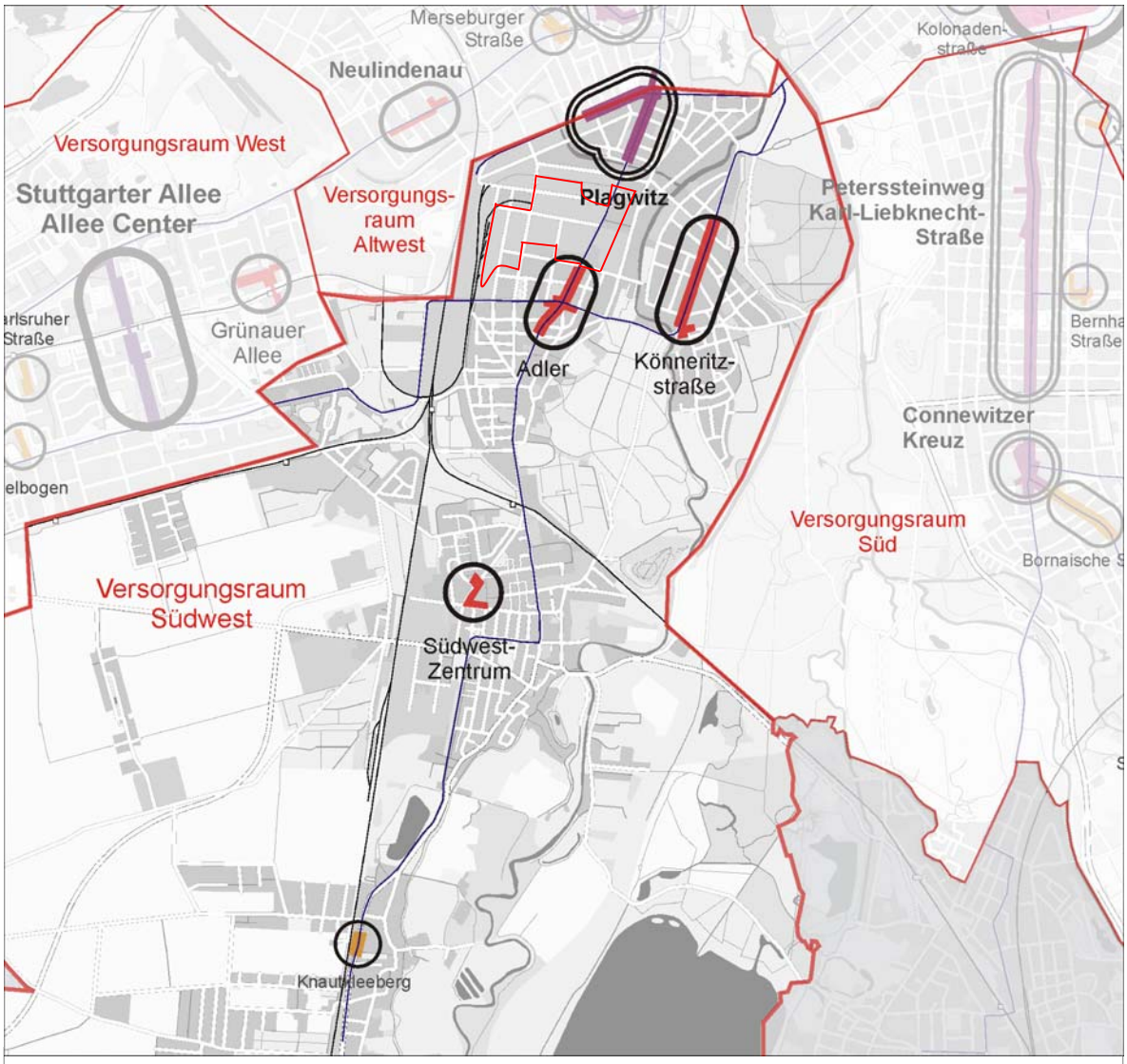
Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

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

Fortschreibung STEP Zentren 2009 - Ausschnitt Versorgungsraum Südwest



Anhang 5

Abwägungsvorschlag

In diesem Abwägungsvorschlag sind aufbereitet:
- o die Inhalte der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen
  - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) und
  - Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte),
  soweit diese abwägungsrelevant sind,
- o die Beschlussvorschläge (BV) zu den einzelnen, in den Stellungnahmen genannten Inhalten sowie
- o die Begründungen der Stadt zu den Beschlussvorschlägen.

Zu den weiteren Ergebnissen der Beteiligungen siehe Kap. 8 der Begründung zum Bebauungsplan.

Erläuterung der Beschlussvorschläge:

berück-sichtigt		Beschlussvorschlag (BV)	Erläuterung
J	N		
X		**Wird berücksichtigt**	Der genannte Sachverhalt wird durch Änderung oder Ergänzung von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung ganz oder teilweise berücksichtigt. Auf Art und Weise bzw. Fundstelle der vorgeschlagenen Berücksichtigung wird in der Begründung des BV hingewiesen.
	X	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen**	Der genannte Sachverhalt wird nicht berücksichtigt und führt somit nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung. Die maßgeblichen Gründe sind in der Begründung des BV dargelegt.
-		**Ist bereits berücksichtigt**	Der genannte Sachverhalt führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen von Inhalten des Planes und/oder seiner Begründung, weil der jeweilige Sachverhalt darin bereits ausreichend berücksichtigt ist. Auf Art und Weise bzw. Fundstelle der gegebenen Berücksichtigung wird in der Begründung des BV hingewiesen.
	-	**Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens**	Der genannte Sachverhalt ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, ist inhaltlich nicht relevant oder widersprüchlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren, ist Sache anderer oder späterer Genehmigungs- oder Planverfahren, oder dieser Bauleitplan steht einer entsprechenden Realisierung nicht entgegen. Die maßgeblichen Hindergründe sind – soweit erforderlich – in der Begründung des BV dargelegt.

I. Träger öffentlicher Belange (TöB)

lfd.Nr.	Stellungnahmen der TöB Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
I-1	**Landesdirektion Leipzig** Stellungnahme vom 19.10.2011 In der Stellungnahme ist insbesondere ausgesagt:		
I-1.1	**Inhalt der Stellungnahme:** *Der Planentwurf [...] enthält nunmehr Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet 1 (SO Baumarkt 11.1) und im Teilgebiet 2 (SO Einkaufszentrum 11.2). Aus diesen Festsetzungen ergeben sich, um u.a. abschließend die in der Stellungnahme vom 21.12.2010 bestimmte Möglichkeit der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nach LEP 2003 Ziel 6.2.4 bestätigen zu können, Fragen* 1. *zum gegenwärtigen Bestand (und dem daraus resultierenden Schutz) der Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes und* 2. *zum Bestand der Einzelhandelseinrichtungen, die im Teilgebiet 2 räumlich konzentriert werden sollen. Insbesondere stellt sich die Frage nach dem zu konzentrierenden Verbraucher- bzw. SB-Markt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.400 m² bzw. der Ansiedlung eines §11 Abs. 3 BauNVO unterliegendem Einkaufszentrums.* *Eine entsprechende klarstellende bzw. erläuternde Aussage finde sich in der Planbegründung nicht, sollte aber mit Bezug auf das zu schützende C-Zentrum Zschochersche Straße („Elster-Passagen") und die zu schützenden Nahversorgungszentren Kleinzschocher Am Adler und Könneritzstraße, Schleußig erfolgen.* **BV: Wird berücksichtigt** **Begründung:** Aussagen zum zugrunde liegenden Bestand an Einzelhandelsbetrieben werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt (siehe dort, Kap. 5).	**X**	
I-1.2	**Inhalt der Stellungnahme:** *Gegenwärtig muss davon ausgegangen werden, dass mit dem Einkaufszentrum im Teilgebiet 2 negative Auswirkungen auf die genannten zentralen Versorgungsbereiche nicht ausgeschlossen sind und das unter Abschnitt A Nummer 3 der Planbegründung dargelegte Planungsziel damit nicht erreicht werden kann. Der LEP 2003 stellt aber gerade mit dem Beeinträchtigungsverbot in Ziel 6.2.4 auf die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren ab und der RPIWS 2008 unterstützt dieses raumordnerische Anliegen dahingehend, dass die Ansiedlung, Erweiterung und wesendliche Änderung großflächigen Einzelhandels in den von den Gemeinden abgegrenzten und begründeten städtebaulich integrierten Lagen erfolgen soll (RPIWS 2008 Ziel 6.2.4 i.V.m. 6.2.5). Solche Abgrenzungen können u.a. mit Hilfe von Einzelhandelskonzepten vorgenommen werden. Der Standort des Teilgebietes 2 des vorliegenden Bebauungsplanes ist nach dem vom Stadtrat 2009 beschlossenen Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren der Stadt Leipzig kein zentraler Versorgungsbereich, ein Einkaufszentrum mit 2.625 m² Verkaufsfläche dagegen eine § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegende großflächige Einzelhandelseinrichtung, die nach STEP Zentren nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt*	**X**	

lfd.Nr.	Stellungnahmen der TöB Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	werden sollen. Somit bestehen Widersprüche zum STEP Zentren und damit zum landesplanerischen Ziel der Ableitung von Planungsabsichten aus städtebaulichen Teilentwicklungskonzepten (LEP 2003 Ziel 5.1.3). **BV: Wird berücksichtigt** **Begründung:** Die Stadt greift das Thema der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der bereits laufenden Teilfortschreibung des STEP Zentren auf und stellt die Sachlage klar. Im Einzelnen: a) Eine „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung großflächigen Einzelhandels" ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Das Einkaufzentrum war schon ohne diesen Bebauungsplan zulässig und es wurde bereits auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die erteilte Baugenehmigung wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung durch den Bebauungsplan lediglich bauleitplanerisch nachvollzogen – bei enger Begrenzung hinsichtlich weiterer Entwicklungen. Soweit das Einkaufszentrum negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig nach sich ziehen sollte, sind diese folglich nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben. In der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Darlegungen zur besseren Verdeutlichung dieser Zusammenhänge ergänzt (siehe dort vor allem Kap. 5. und 11.2). b) Mit dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wird auch im Vorgriff auf eine bereits laufende Teilfortschreibung des STEP Zentren beschlossen, dass das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler u.a. entlang der Zschocherschen Straße nach Norden ausgeweitet werden soll. Damit wird auf reale Veränderungen der Rahmenbedingungen reagiert, soweit diese mit den Zielen des STEP Zentren in Einklang gebracht werden können. In Folge dessen wird sich das Einkaufszentrum innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nach STEP Zentren befinden. Widersprüche zum STEP Zentren und damit zum landesplanerischen Ziel der Ableitung von Planungsabsichten aus städtebaulichen Teilentwicklungskonzepten (LEP 2003 Ziel 5.1.3) bestehen damit nicht mehr. Auch dazu werden in der Begründung zum Bebauungsplan die entsprechenden Darlegungen ergänzt (siehe dort, Kap. 6.2.1 und 11.2).		
I-2	**Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen** Stellungnahme vom 19.10.2011	**X**	
	Inhalt der Stellungnahme: In der Stellungnahme ist insbesondere ausgesagt: *Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen den vorgelegten Planentwurf Bedenken, da negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig nicht auszuschließen sind. Damit entspricht der Planentwurf nicht dem Beeinträchtigungsverbot in Z 6.2.4 des LEP. [...]* - *Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen*		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der TöB Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	Einzelhandelseinrichtungen soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substanziell beeinträchtigen (Z 6.2.4 LEP). - *Die städtebauliche integrierten Lagen, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 6.2.1 bzw. 6.2.2 des LEP bzw. Ziel 6.2.2 bis 6.2.4 des Regionalplanes zulässig sind, sind durch die Zentralen Orte abzugrenzen und zu begründen (Z 6.2.5 Regionalplan Westsachsen).* *Die Stadt Leipzig hat mit dem STEP Zentren die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Die Erhaltung und Entwicklung der für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche* [werden namentlich genannt] *wird auch als Ziel und Zweck der Planung in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan angegeben.* *Die Festsetzung der Nutzungsarten für die Teilgebiete 3 und 4 setzt diese Zielstellung auch um. Die Festsetzung des Teilgebietes 1 als Sondergebiet Baumarkt und die Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente auf 1 200 m² gewährt dem vorhandenen Baumarkt Bestandsschutz ohne seine Entwicklung in den Kernsortimenten auszuschließen.* *Die Festsetzung eines SO Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 2 625 m² im Teilgebiet 2 stellt eine Ansiedlung (bzw. wesentliche Änderung) einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar.* *Für dieses Vorhaben sind die landes- und regionalplanerischen Ziele, insbesondere das Beeinträchtigungsverbot in Z 6.2.4 des LEP zu beachten. In der Umsetzung sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig, die im STEP Zentren festgelegt sind, zu Grunde zu legen.* *Der Standort für das geplante Einkaufszentrum ist im STEP Zentren nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.* *Gemäß den Grundsätzen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im STEP Zentren ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln.* *Ausnahmen werden nur für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe bis unter 800 m² Verkaufsfläche formuliert, sofern sie die Zentren nicht durch Kaufkraftabflüsse gefährden und im Wesentlichen durch die Nachfrage der im direkten Umfeld des Standortes lebenden Bevölkerung getragen werden.* *Mit einer Verkaufsfläche des geplanten Einkaufszentrums von 2 625 m² und der Lage in einem gewerblich geprägten Gebiet treffen die genannten Bedingungen nicht zu.* *Sowohl das Stadtteilzentrum Plagwitz als auch das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Adler bedürfen laut STEP Zentren einer Stabilisierung. Für das D-Zentrum Adler wird im STEP ausgeführt, dass zur Verbesserung der Entwicklungschancen eine „Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich" ist.* *Diese Problematik werde im Abschnitt 6.2.1 der Begründung zum Bebauungs-*		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der TöB Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	plan durchaus benannt, ohne jedoch die Auswirkungen eines neuen Einkaufszentrums auf die zentralen Versorgungsbereiche zu betrachten. Bei Realisierung des geplanten Vorhabens sei mit deutlich höheren Auswirkungen zu rechnen, als sie mit den derzeit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet verbunden seien. *Insofern sei nicht auszuschließen, dass die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche durch die Errichtung eines Einkaufszentrums im Teilgebiet 2 erheblich beeinträchtigt werden. Dabei sei insbesondere die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Adler gefährdet, wenn der einzige strukturprägende Einzelhandelsbetrieb das D-Zentrum verlasse. Eine Übereinstimmung mit Z. 6.2.4 des LEP sei nachzuweisen.* **BV: Wird berücksichtigt** **Begründung:** Die Stadt greift das Thema der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der bereits laufenden Teilfortschreibung des STEP Zentren auf und stellt die Sachlage klar. Im Einzelnen: a) Eine „Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung großflächigen Einzelhandels“ ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Das Einkaufzentrum war schon ohne diesen Bebauungsplan zulässig und es wurde bereits auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die erteilte Baugenehmigung wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung durch den Bebauungsplan lediglich bauleitplanerisch nachvollzogen bei enger Begrenzung hinsichtlich weiterer Entwicklungen. Soweit das Einkaufszentrum negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig nach sich ziehen sollte, sind diese folglich nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben. In der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Darlegungen zur besseren Verdeutlichung dieser Zusammenhänge ergänzt (siehe dort vor allem Kap. 5. und 11.2). b) Mit dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wird auch im Vorgriff auf eine bereits laufende Teilfortschreibung des STEP Zentren beschlossen, dass das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler u.a. entlang der Zschocherschen Straße nach Norden ausgeweitet werden soll. Damit wird auf reale Veränderungen und Interessen der Eigentümer reagiert, soweit diese mit den Zielen des STEP Zentren in Einklang gebracht werden können. In Folge dessen wird sich das Einkaufszentrum innerhalb des D-Zentrums Adler befinden. Erhebliche Beeinträchtigungen dahingehend, dass die Entwicklung des D-Zentrum Adler gefährdet würde, sind somit nicht zu erwarten. Umschichtungen innerhalb des D-Zentrums sind aber sicherlich nicht auszuschließen. Auch dazu werden in der Begründung zum Bebauungsplan die entsprechenden Darlegungen ergänzt (siehe dort, Kap. 6.2.1 und 11.2). c) Hinsichtlich des Sondergebietes „Baumarkt“ ist es zutreffend, dass die Entwicklung in den Kernsortimenten nicht ausgeschlossen wird. Eine Begrenzung der Gesamt-Verkaufsfläche, mit der eine Begrenzung der weiteren Entwicklung hätte erfolgen können, ist vorliegend aber nicht erforderlich. Eine weitere Entwicklung des Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarktes ist allein schon durch die nur begrenzt zur Verfügung stehende Grundstücksfläche nicht oder		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der TöB Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	nur noch in untergeordnetem Umfang möglich. d) Auch hinsichtlich des Stadtteilzentrums Plagwitz und des Nahversorgungszentrums Könneritzstraße sind zunächst die Aussagen unter a) von Bedeutung. Soweit das Einkaufszentrum negative Auswirkungen auf diese zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen sollte, ist aber davon auszugehen, dass die zentralen Versorgungsbereiche dadurch nicht gefährdet werden. Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich zwar um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung. Diese entspricht aber hinsichtlich ihrer Größe der Verkaufsfläche im wesentlichen dem bisherigen Bestand an Einzelhandelsnutzungen auf den im Plangebiet des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken des Grundstückseigentümers, auf dessen Grundstück auch das Einkaufszentrum genehmigt wurde. Im Gegenzug wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leipzig abgesichert, dass auf seinen außerhalb des Teilgebietes 2 (SO Einkaufszentrum) des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten weder weiter betrieben, noch angesiedelt werden. Es handelt sich also insofern nicht um hinzu kommende Verkaufsfläche, sondern lediglich um die räumliche Umverteilung und Konzentration von Verkaufsfläche. Für die außerhalb des Teilgebietes 2 gelegenen Grundstücke des Eigentümers gilt im Übrigen § 3 der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf den Grundstücken anderer Eigentümer vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen werden auf den passiven Bestandsschutz verwiesen. Die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig gewesen wäre, wird ausgeschlossen. Damit ist im Plangebiet eine Entwicklung, durch die die genannten Zentren gefährdet würden, auch unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums nicht zu erwarten. Insgesamt steht der Bebauungsplan somit nicht im Widerspruch zum STEP Zentren oder zum Beeinträchtigungsverbot nach Z 6.2.4 des LEP. Zu diesen Sachverhalten werden in der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls entsprechende Darlegungen ergänzt (siehe dort vor allem Kap. 11.2).		

II. Öffentlichkeit (Bürger / Dritte)

Hinweis zum Datenschutz:
Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers / Dritten jeweils eine Nummer angegeben. Anhand dieser Nummer sind der Name und die Anschrift des jeweiligen Bürgers / Dritten aus einer Namens- und Adressenliste zu ersehen, die den Stadträten mit der Vorlage „Satzungsbeschluss" für diesen Bebauungsplan vorliegt und damit Grundlage für die Beschlussfassung ist. Die Liste ist aus Datenschutzgründen nicht zur Veröffentlichung freigegeben!

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berücksichtigt	
		J	N
II-1	Es wird angezeigt, dass die Rechtsanwaltskanzlei das (in dem Schreiben namentlich bezeichnete) Einzelhandelsunternehmen vertrete. Die Mandantin sei Eigentümerin des (in dem Schreiben genau bezeichneten) Grundstückes und betreibe auf dem Grundstück einen Lebensmittelmarkt. Namens und in Vollmacht der Mandantin werden folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben: 1. keine städtebauliche Erforderlichkeit, 2. keine zulässige Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB und 3. entgegenstehender Vertrauensschutz und jeweils mit Argumenten untersetzt. **BV: Wird <u>nicht</u> berücksichtigt aus den dargelegten Gründen** **Begründung:** Aufgrund der Stellungnahme wurden die Festsetzungen und die sie tragenden Gründe nochmals sorgfältig geprüft. Im Ergebnis dessen soll es bei den Festsetzung des Bebauungsplanes bleiben. Die Begründung zum Bebauungsplan soll aber ergänzt werden. Begründet ist dies wie folgt: Das mit der Stellungnahme zum Ausdruck gebrachte Interesse der Mandantin an der Beibehaltung des ohne die Festsetzung bestehenden Rahmens für die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke wiegt weniger schwer, als die öffentlichen Belange: • 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, • insbesondere der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Plagwitz, Nahversorgungslage Adler und Nahversorgungslage Könneritzstraße sowie • 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 der Begründung zum Bebauungsplan genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele. Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlungen und der Gewichtung der berührten Belange für die Bevorzugung der überwiegenden öffentlichen		**X**

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	Belange und stellt die demgegenüber weniger gewichtigen privaten Belange zurück. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Beschränkung ist der Mandantin aber grundsätzlich zumutbar, vor allem, weil ihr neben der neben der ausgeübten Nutzung die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstückes wird ihnen durch den Bebauungsplan nicht entzogen. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern im Übrigen nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung – im vorliegenden Falle zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe – 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. Weiteres zur Begründung dieser Abwägungsentscheidung ist den nachfolgenden Darlegungen sowie den Kap. 12.6 ff. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dort insbesondere zu den Belangen d) und e). Auch die weiteren, in der Stellungnahme vorgebrachten Argumente führen nach genauer Betrachtung nicht zu einer anderen Abwägungsentscheidung. Im Einzelnen siehe dazu die nachfolgenden Darlegungen. Die Inhalte der Stellungnahme sind dort jeweils umfassend und im Wortlaut (*kursiv* dargestellt) wiedergegeben, aber im Interesse der leichteren Erfassbarkeit der Stellungnahme bzw. der Begründung des Beschlussvorschlages zum Teil redaktionell anders gegliedert. Die Ausführungen der Stellungnahme beziehen sich im Gesamtzusammenhang betrachtet vor allem auf den festgesetzten Einzelhandelsausschluss. Deshalb wird nachfolgend auch für alle Teilaussagen davon ausgegangen, dass diese sich auf den festgesetzten Einzelhandelsausschluss beziehen.		
	„Nach § 1 Abs. 3 BauGB darf die Gemeinde von ihrer Planungsbefugnis nur Gebrauch machen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan muss daher von städtebaulichen Zielsetzungen getragen werden und darf dem Maßstab einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht widersprechen. § 1 Abs. 3 BauGB ist strikt bindendes Recht. Die Erforderlichkeit im Sinne dieser Vorschrift kann die Gemeinde allerdings weitgehend, wenn auch unter Wahrung rechtlicher Schranken, selbst durch ihre eigene planerische Konzeption für die städtebauliche Entwicklung vorgeben. Die einzelne Festsetzung eines Vorhaben- und Erschließungsplans genügt dann dem Maßstab der Erforderlichkeit, wenn sie ihre Rechtfertigung in dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde findet, d.h. im Rahmen der Gesamtkonzeption "vernünftigerweise geboten" ist (vgl. zusammenfassend BVerwG, Urteil vom 22. Januar 1993 - BVerwG 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8 m.w.N.; stRspr).“ Diesen Anforderungen entspricht im übertragenen Sinn der vorliegende Bebauungsplan. Dem Bebauungsplan liegen hinsichtlich des Einzelhandelsaus-		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	schlusses einerseits die im Kap. 3 der Planbegründung genannten Ziele und Zwecke der Planung und andererseits der von der Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren zugrunde. Der Bebauungsplan wird insoweit von den darin enthaltenen städtebaulichen Zielsetzungen getragen. Er setzt die dem Einzelhandelsausschluss zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzungen um und steht damit nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern dient damit gerade ihrer Sicherstellung. Die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplanes, namentlich der Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses, wird auch vorgegeben durch die mit dem STEP Zentren beschlossene planerische Konzeption für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Leipzig im Hinblick auf ihre zentralen Versorgungsbereiche. Hinzu tritt die faktische Eignung von im Plangebiet gelegenen Baugrundstücken für Entwicklungen, die dieser planerischen Konzeption der Stadt zuwider laufen. Die Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss findet ihre Rechtfertigung im STEP Zentren und sie ist im Rahmen der Gesamtkonzeption vernünftigerweise geboten. Nur mit dieser Festsetzung kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – möglich ist.		
	b) Keine Erforderlichkeit des Einzelhandelsausschlusses. Die Erforderlichkeit des Einzelhandelsausschluss mit den Festsetzungen des § 3 wird lediglich in den Raum gestellt, jedoch nicht nachgewiesen. Dass die Erforderlichkeit des Einzelhandelsausschlusses lediglich in den Raum gestellt, jedoch nicht nachgewiesen wird, ist nicht zutreffend. Im Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf war bereits dargelegt: „*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 zentraler Versorgungsbereiche – möglich ist*.“. Im Kap. 11.3.1 war dann näher dargelegt, dass und warum die Erforderlichkeit der konkreten Festsetzung sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben ist. Dieser Teil der Stellungnahme wird dennoch dadurch berücksichtigt, dass entsprechende Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen werden (siehe dort, Kap. 12.2).		
	Dass sich in öffentlich ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan-Entwurf an keiner Stelle ein konkreter Nachweis über städtebaulich relevante Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet finde, ist zutreffend. Eines Es ist – zumindest in mit Fragen der Stadtentwicklungsplanung vertrauten		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	Fachkreisen – allgemein anerkannt, dass bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit Umsatzumverteilungen und dadurch mit städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung zentrale Versorgungsbereiche zu rechnen ist. Aber selbst, wenn ein einzelner zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt hätte – wovon tatsächlich aber nicht auszugehen ist –, ergäbe sich daraus nicht, dass es dem Bebauungsplan an Erforderlichkeit fehlt. Bei § 9 Abs. 2a BauGB handelt sich um eine Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung, welche generell auf die Veränderung der bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen abzielt, und nicht auf die konkret-individuelle Beurteilung einzelner Vorhaben. Schutzzweck des § 9 Abs. 2a BauGB ist die Erhaltung und Entwicklung bestehender und geplanter zentraler Versorgungsbereiche. Dabei geht es nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestandes, sondern auch um die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche. Es geht um die Vermeidung nicht nur schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Und es geht – dass ist vorliegend von besonderer Bedeutung – nicht nur um die Abwehr konkreter Einzel-Bauvorhaben, sondern um die Vermeidung auch der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden negativen Auswirkungen. [vgl. z.B. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 146]. Dem Beschluss des BVerwG vom 21.02.2011 – 4 BN 7.11 – ist dazu zu entnehmen, dass „die auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB planende Gemeinde nicht an den Maßstab der zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gebunden ist (UA S. 46). § 9 Abs. 2a BauGB gibt den Gemeinden das Planungsinstrument nicht nur an die Hand, um zentrale Versorgungsbereiche davor zu schützen, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen können, sondern - wie namentlich in der Betonung der Innenentwicklung in Satz 1 zum Ausdruck kommt - auch als Mittel, um im Rahmen ihres planerischen Gestaltungsspielraums die Attraktivität der Zentren zu steigern oder im Status quo zu erhalten (vgl. auch Urteil vom 26. März 2009 - BVerwG 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 Rn. 19 zu § 1 Abs. 5 BauNVO). Die Schwelle, ab der Umsatzverlagerungen die Entwicklung und Förderung der Attraktivität eines zentralen Versorgungsbereichs hindern können, lässt sich nicht mit Hilfe fester Prozentsätze markieren (vgl. Urteil vom 11. Oktober 2007 - BVerwG 4 C 7.07 - BVerwGE 129, 307 Rn. 24), sondern ist anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu bestimmen." Allein schon aufgrund des den obigen Ausführungen zu entnehmenden weit gefassten Schutzzweckes – der auch auf den Schutz zukünftiger Entwicklungen der zentralen Versorgungsbereiche (auch gegenüber zukünftigen Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) ausgerichtet ist – bedarf es im Hinblick der Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB keines konkreten Nachweises über städtebaulich relevante Auswirkungen bestimmter Einzelhandelsbetriebe im jeweili-		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	gen Plangebiet. Die sich aus der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben ergebenden Wirkungszusammenhänge und die daraus zu befürchtenden Auswirkungen werden aber in der Satzungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich dargelegt (siehe dort vor allem Kap. 12.4 ff.). Anhaltspunkte dafür, dass diese Wirkungszusammenhänge im vorliegenden Fall nicht zu erwarten sind, liegen nicht vor.		
	d) Dem überwiegenden Einzelhandelsausschluss in den Teilgebieten 3 und 4 liegt keine tragfähige Begründung zugrunde. • *Städtebauliche Gründe für den Ausschluss des Einzelhandels in den Teilgebieten sind nicht erkennbar.* • *Die Ermittlung der relevanten örtlichen Gegebenheiten und eine individuelle Betrachtung der Situation sind als Entscheidungsgrundlage unverzichtbar. Eine differenzierte Auseinandersetzung des Plangebers mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben hat jedoch nicht stattgefunden; zumindest nicht außerhalb der dargestellten Sondergebiete.* • *Aus welchen Gründen kein umfassender Einzelhandelsausschluss erfolgt ist oder das Grundstück in das Sondergebiet Einkaufszentrum nicht einbezogen ist, ist in der Begründung nicht zu entnehmen.* Zur tragfähigen Begründung des Einzelhandelsausschlusses in den Teilgebieten 3 und 4 werden in die Satzungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan auf der Grundlage des – unter anderem im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung – ermittelten Abwägungsmaterials entsprechende Darlegungen aufgenommen: • Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss des Einzelhandels in diesen Teilgebieten, die sich im bereits aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf aus dem Zusammenhang vor allem der Kap. 2., 3., 5, 6.2.1 und 11.3.1 ergeben haben, werden vor allem in den Kap. 12.2 ff. der Satzungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan weiter ausgearbeitet. • Hinsichtlich der relevanten örtlichen Gegebenheiten und der individuellen Betrachtung der Situation sowie der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe werden Darlegungen vor allem in den Kap. 5 und 12.2 ff. ergänzt. • Auch, aus welchen Gründen kein umfassender Einzelhandelsausschluss erfolgt ist – etwa dahingehend, dass anstelle des Sondergebietes Einkaufszentrum ein Einzelhandelsausschluss nach § 3 des Bebauungsplanes festgesetzt wird – und warum das Grundstück der Mandantin nicht in das Sondergebiet Einkaufszentrum einbezogen wurde, wird dargelegt. Siehe dazu vor allem Kap. 3., Ziele b) und c) sowie Kap. 11.2 ff. der Begründung zum Bebauungsplan.		
	e) Zudem ist unverständlich, welche Erwägung der räumlichen Festlegung des Plangebietes zugrunde lagen. • *Eine Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten mit den in der Begründung aufgezählten zentralen Versorgungsbereiche lässt eine Erforderlichkeit hinsichtlich der Grenzen des Plangebietes im Sinne des §1 Abs.*		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	3 BauGB nicht erkennen. • *Zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und dem C-Zentrum Plagwitz befinden sich mehrere Flächen, die keinem Einzelhandelsausschluss unterliegen, jedoch dem zentralen Versorgungsbereichen näher liegen als die in dem Bebauungsplan Nr. 325 einbezogenen Flächen.* • *Gleiches gilt auch für die östliche Grenzziehung und dem D-Zentrum Könneritzstraße.* *Die Entscheidung für die vorliegend beschriebenen Innenbereichsflächen basiert daher nicht auf einer planerischen Konzeption.* Die im Kap. 9 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf bereits enthaltenen Darlegungen zur räumlichen Festlegung des Plangebietes werden in der Satzungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt (siehe dort).		
	f) Der Bebauungsplan Nr. 325 soll dem Ziel dienen, städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Zentrenstrukturen zu vermeiden, um damit zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 9 Abs. 2a BauGB beizutragen. *Der Plangeber bezieht sich in der Begründung zum Bebauungsplan ausschließlich auf den Stadtentwicklungsplan Zentren Leipzig (STEP Zentren) und die darin beschriebenen Zentrenstrukturen.* *Der STEP Zentren leidet jedoch an verschiedenen Mängeln und genügt daher nicht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen des § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB.* • *Die privaten Belange der betroffenen Eigentümer, deren Nutzungschancen durch das STEP-Zentren erheblich eingeschränkt wurden, sind in dem Entwicklungskonzept nicht berücksichtigt worden. Da ausschließlich das öffentliche Interesse bei der Erstellung des STEP-Zentren maßgeblich war, fand eine fehlerfreie Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belagen nicht statt.* • *Der Stadtentwicklungsplan führt außerdem zu einem unzulässigen Konkurrenzschutz und verstößt gegen das planungsrechtliche Gebot der Wettbewerbsneutralität.* • *Die Bestimmung und räumlich Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in dem STEP-Zentren ist daher nicht nachvollziehbar – jedenfalls nicht nach städtebaulichen Gesichtspunkten.* • *Dies betrifft auch die nach dem Bebauungsplanentwurf tangierten zentralen Versorgungsbereiche „C-Zentrum Plagwitz", „D-Zentrum Adler" und „D-Zentrum Könneritzstraße". Diese liegen in einiger Nähe zueinander, die eine überörtliche Bedeutung ausschließen und die Art und Weise der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen willkürlich erscheinen lässt.* Es ist zutreffend, dass der Bebauungsplan dem Ziel dienen soll, städtebaulich		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie von 9 Abs. 2a BauGB beizutragen (siehe Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan). Nicht zutreffend ist, dass die Stadt sich dabei in der Begründung zum Bebauungsplan ausschließlich auf den Stadtentwicklungsplan Zentren Leipzig (STEP Zentren) und die darin beschriebenen Zentrenstrukturen bezieht. Sie bezieht sich schon in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch - auf die sich abzeichnenden Umwandlungsprozesse hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe als Planungsanlass (siehe Kap. 2), - auf den Planungsgrundsatz des § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB (die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang (siehe Kap. 3 Satz 1), - auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet (siehe Kap. 5 zu den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, zu den Flächen mit Ansiedlungsdruck bzw. Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe und zu der räumlichen Lagegunst dieser Flächen), - auf die hinsichtlich des Einzelhandelsausschlusses in den Teilgebieten 3 und 4 relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung (siehe Kap. 6.1.1). Dieser Teil der Stellungnahme wird aber insofern berücksichtigt, dass in der Satzungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan weitere Darlegungen ergänzt werden, vor allem auch hinsichtlich der Belange der betroffenen Eigentümer (siehe vor allem Kap. 12.7). Dass der STEP Zentren an verschiedenen Mängeln leidet und daher nicht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen des § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB genügt, ist nicht zutreffend. Im Einzelnen: • Dass die privaten Belange der betroffenen Eigentümer im STEP Zentren nicht berücksichtigt worden seien, dass ausschließlich das öffentliche Interesse bei der Erstellung des STEP-Zentren maßgeblich gewesen sei und, dass eine fehlerfreie Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belagen nicht stattgefunden habe, trifft nicht zu. Dies ergibt sich allein schon daraus, dass im Rahmen der Erarbeitung der Fortschreibung 2008 des STEP Zentren eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des STEP Zentren durchgeführt wurde. Das dabei ermittelte, in einem Abwägungsvorschlag aufbereitete Abwägungsmaterial war Bestandteil der Vorlage, mit der die Fortschreibung des STEP Zentren von der Ratsversammlung beschlossen wurde. Ausweislich des Beschlussvorschlages 1 der Vorlage wurde der STEP Zentren ausdrücklich auf der Grundlage dieses Abwägungsmateriales beschlossen. Ebenso ist unzutreffend, dass die Nutzungschancen der betroffenen Eigentümer durch den STEP Zentren erheblich eingeschränkt werden. Bei dem STEP Zentren handelt es sich lediglich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Er wurde auch gemäß dem oben genannten Beschlussvorschlag 1 ausdrücklich als solches beschlossen. Der STEP Zentren stellt damit eine informelle Planung dar, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Er entfaltet jedoch keinerlei Rechtswirkung für private Grundstückseigentümer. Folglich		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	können die Nutzungschancen der betroffenen Eigentümer nicht durch den STEP Zentren eingeschränkt werden, sondern erst durch auf der Grundlage • Dass der STEP Zentren zu einem unzulässigen Konkurrenzschutz führt und gegen das planungsrechtliche Gebot der Wettbewerbsneutralität verstößt, ist ebenfalls nicht zutreffend. Da der STEP Zentren keinerlei Rechtswirkung für private Grundstückseigentümer entfaltet, kann er weder bestimmte Einzelhandelsbetriebe vor der Konkurrenz anderer Betriebe schützen, noch sonst wie gegen das Gebot der Wettbewerbsneutralität verstoßen. Im Übrigen sind Konkurrenzschutz oder sonstige Verstöße gegen das Gebot der Wettbewerbsneutralität ausdrücklich nicht Ziel oder Gegenstand des STEP Zentren oder der zur Umsetzung des STEP Zentren aufgestellten Bebauungspläne. In der Satzungsfassung der Begründung zum Bebauungsplan wird dem entsprechend klargestellt, o dass sich der Bebauungsplan – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung bezieht und o dass ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. -objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes" – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck der Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss bzw. des Bebauungsplanes insgesamt ist (siehe Kap. 12.6 zum Belang b) in der Begründung zum Bebauungsplan). Dies gilt entsprechend auch für den STEP Zentren, auch wenn dies in den Unterlagen zum STEP Zentren nicht ausdrücklich angegeben ist. Eine von der Festsetzung eines den STEP Zentren umsetzenden Bebauungsplanes ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen. Dies ist nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich. • Auch, dass die Bestimmung und räumlich Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im STEP Zentren nicht nachvollziehbar – jedenfalls nicht nach städtebaulichen Gesichtspunkten – wäre, ist unzutreffend. Der STEP Zentren entspricht den Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, in dem er aktuelle und flächendeckende Analysedaten enthält und Entwicklungsperspektiven für zentrale Versorgungsbereiche aufzeigt. Das betrifft: o Die Ermittlung der marktwirtschaftlichen Grundlagen zur Nachfrage und deren Entwicklung (Prognose) sowie zum Einzelhandelsbestand und seiner Entwicklung (Anlage 1, S. 7-10 der Vorlage zum Beschluss über den STEP Zentren) durch externen Gutachter: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), o die wirtschaftliche Bewertung des Einzelhandelsbestandes als Totalerhebung im 2- Jahresrhythmus (Anlage 1, S. 11 der o.g. Vorlage), o die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Der Abgrenzung liegt folgende einheitlich durchgeführte Vorgehensweise zu Grunde (Anlage 1, S. 11 der Vorlage): In enger Abstimmung mit der wirtschaftlichen Bewertung erfolgte auch eine räumlich-funktionale (städtebauliche) Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche, die neben den funktionellen Kriterien der Ausstattung der Stadtbereiche mit Handel und Komple-		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	mentärnutzungen, die Erschließung im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Individualverkehr (IV) auch städtebauliche Kriterien einschließt. Hierzu zählen: die Bebauungs- und Erschließungsstruktur, Barrieren sowie Gestaltung des öffentlichen Raumes. Über eine städtebauliche Stärken- und Schwächenanalyse und die Ermittlung von (Flächen-)Potenzialen für die Ansiedlung neuer strukturprägender Einrichtungen wurden Handlungsbedarfe für jeden einzelnen zentralen Versorgungsbereich abgeleitet. Die Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche wird begrenzt zum Erhalt der Funktionalität des Zentrums, insbesondere der Sicherstellung der räumlichen Konzentration der versorgungsrelevanten Nutzungen und der Begrenzung von Wegelängen innerhalb des Zentrums. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauungs- und Erschließungsstruktur, des bestehenden zentrumsrelevanten Nutzungsbesatzes und der ggf. erforderlichen Entwicklungspotenziale. Gerade gewachsene zentrale Versorgungsbereiche entlang von Erschließungsstraßen für die Stadtteile sind dabei nicht idealtypisch ausgebildet, sind aber immer wichtig für die Wohn- und Lebensqualität der Bürger aus den umliegenden Wohnquartieren. Die Ziele für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche werden im Rahmen der Auswertung der Totalerfassung des Bestandes regelmäßig überprüft und ggf. Handlungserfordernisse abgeleitet. Die Ergebnisse werden im Monitoringbericht Einzelhandel, zuletzt 2011, veröffentlicht. • Die obigen Darlegungen betreffen auch die für diesen Bebauungsplan insbesondere relevanten zentralen Versorgungsbereiche C-Zentrum Plagwitz, D-Zentrum Adler und D-Zentrum Könneritzstraße. o Die Zentren liegen in einer Entfernung (jeweils Luftlinie) von über 600 m (C-Zentrum Plagwitz – D-Zentrum Könneritzstraße), über 650 m (D-Zentrum Adler – D-Zentrum Könneritzstraße) und über 700 m (C-Zentrum Plagwitz – D-Zentrum Adler) zueinander. o Zwischen dem D-Zentrum Könneritzstraße und den beiden anderen Zentren verläuft die Weiße Elster, die als deutliche stadträumliche Zäsur mit trennender Wirkung auch die Ortsteile Plagwitz und Schleußig voneinander trennt. o Zwischen dem C-Zentrum Plagwitz und dem D-Zentrum Könneritzstraße kann die Weiße Elster nur über die Karlbrücke (Industriestraße) überquert werden. Die geringste fußläufige Entfernung zwischen den beiden Zentren beträgt über 800 m. o Zwischen dem D-Zentrum Adler und dem D-Zentrum Könneritzstraße besteht nur die Möglichkeit, die Weiße Elster über den Limburger Steg (Limburger Straße) oder die Schleußiger Brücke (Antonienstraße) zu überqueren. Die geringste fußläufige Entfernung zwischen den beiden Zentren beträgt hier über 750 bzw. über 650 m. o Zwischen dem C-Zentrum Plagwitz und dem D-Zentrum Adler befindet sich zwischen den nördlichen und südlichen Wohngebieten von Plagwitz das weitläufige Gewerbegebiet Plagwitz. Dieses ist ebenfalls als stadträumliche Zäsur mit trennender Wirkung - zumindest hinsichtlich der Wohnnutzung – anzusehen. Die beiden Zentren sind über die Zschochersche Straße miteinander verbunden. Die geringste fußläufige Entfernung		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	zwischen den beiden Zentren beträgt über 700 m. Eine gewisse räumliche Nähe zueinander ist somit durchaus gegeben. Aufgrund der aufgezeigten stadträumlichen Zäsuren ist aber eine funktionale „Nähe" – im Sinne eines funktionalen Zusammenwirkens der Zentren – nicht oder zumindest nicht in einem Ausmaß anzunehmen, dass dies eine „überörtliche Bedeutung der Zentren" – wie dies in der Stellungnahme bezeichnet wird; die Stadt geht davon aus, dass damit eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus (im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes) gemeint ist – ausschließen würde. Anhaltspunkte, die die Art und Weise der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen willkürlich erscheinen lassen würden, sind im Ergebnis der obigen Darlegungen nicht zu erkennen.		
	Der Bebauungsplan Nr. 325 setzt mit der geplanten Festsetzung § 2 ein Sondergebiet „Einkaufszentrum" an der Zschocherschen Straße zwischen den kreuzenden Straßen Markranstädter Straße und Limburger Straße fest. Dort soll eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bis maximal 2.625 m² zulässig sein. Dieses, mit dem vorliegenden Entwurf planungsrechtlich positiv zugelassene Einkaufszentrum liegt außerhalb der im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. *Mit der Ausweisung eines Einkaufszentrum mit über 2.500 m² Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche widerspricht der Bebauungsplan dem STEP Zentren und somit auch den vorgeblich nach Punkt 3 verfolgten Zielen und Zwecken der Planung. Denn ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO hat per se schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.* *Die Festsetzung steht im Widerspruch zu dem STEP Zentren, da zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden.* Die Stadt greift das Thema der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der bereits laufenden Teilfortschreibung des STEP Zentren auf und stellt die Sachlage klar. Im Einzelnen: Das Einkaufzentrum war schon ohne diesen Bebauungsplan zulässig und es wurde bereits auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die erteilte Baugenehmigung wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung durch den Bebauungsplan lediglich bauleitplanerisch nachvollzogen bei enger Begrenzung hinsichtlich weiterer Entwicklungen. Soweit das Einkaufszentrum negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig nach sich ziehen sollte, sind diese folglich nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben. In der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Darlegungen zur besseren Verdeutlichung dieser Zusammenhänge ergänzt (siehe dort vor allem Kap. 5. und 11.2). Mit dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wird auch im Vorgriff auf eine bereits laufende Teilfortschreibung des STEP Zentren beschlossen, dass das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler u.a. entlang der Zschocherschen Straße nach Norden ausgeweitet werden soll. Damit wird auf reale		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	Veränderungen der Rahmenbedingungen reagiert, soweit diese mit den Zielen des STEP Zentren in Einklang gebracht werden können. In Folge dessen wird sich das Einkaufszentrum innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nach STEP Zentren befinden. Widersprüche zum STEP Zentren bestehen damit nicht. Auch dazu werden in der Begründung zum Bebauungsplan die entsprechenden Darlegungen ergänzt (siehe dort, Kap. 6.2.1 und 11.2).		
	§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB legt abschließend fest, welchen Inhalt ein Bebauungsplan haben darf. Es besteht damit für die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan ein Typenzwang. Nach § 9 Abs. 2a BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Satzungsgeber muss sich damit insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Art der baulichen Nutzung an die auf Grundlage des § 9 a BauGB erlassene Baunutzungsverordnung halten. *Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sogenannten „Leipziger Läden" entspricht keinem Typ, der in der Baunutzungsverordnung beschrieben ist. Der Bebauungsplan Nr. 325 würde damit eine unzulässige Nutzungsart festsetzen.* *Außerdem ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 nicht, aus welchen Gründen ein Einzelhandelsbetrieb mit 150 m², dessen Sortiment nicht eingeschränkt ist, keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben soll.* *Die Festlegung der Verkaufsfläche ist willkürlich und folgt keinen städtebaulichen Erwägungen.* Dass der „Leipziger Laden" kein festsetzungsfähiger Betriebstyp und seine Festsetzung deshalb unzulässig sei, ist nicht zutreffend. Ebenso ist unzutreffend, dass die Festlegung der Verkaufsfläche willkürlich sei und keinen städtebaulichen Erwägungen folge. Dem Beschluss des BVerwG vom 23.10.2006 – 4 BN 1.06 – ist dazu zu entnehmen: „§ 1 Abs. 9 BauNVO gestattet es zwar über § 1 Abs. 5 BauNVO hinaus, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen. Gegenstand einer solchen Festsetzung können jedoch nur bestimmte Anlagentypen sein. Unproblematisch sind Gattungsbezeichnungen oder ähnliche typisierende Umschreibungen. Der Gemeinde ist es nicht grundsätzlich verwehrt, die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- und Geschossfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich zu regeln. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Betriebe, bei denen die Verkaufs- oder die Geschossfläche eine bestimmte Größe überschreitet, sind nicht schon allein deshalb		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	auch „bestimmte Arten“ im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufs- oder Geschossfläche trägt die Umschreibung eines bestimmten Anlagentyps nicht gleichsam in sich selbst. Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen (vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 BVerwG 4 C 77.84 BVerwGE 77, 317 ; Beschlüsse vom 17. Juli 2001 BVerwG 4 B 55.01 BRS 64 Nr. 29 und vom 8. November 2004 BVerwG 4 B 39.04 BRS 67 Nr. 34).” Dem entspricht die Festsetzung. Beim „Leipziger Laden“ handelt es sich um einen festsetzungsfähigen Betriebs-/Anlagentyp. Der „Leipziger Laden“ ist am repräsentativsten, am häufigsten in Leipzig vertreten und damit typisch für Leipzig. Die Leipziger Handels- und Stadtstruktur wird in besonderer Weise durch eine Mehrheit von kleinflächigen Ladengeschäften geprägt. Die Stadt Leipzig ist auf Grund der durchgeführten Einzelhandelsbestandserhebung in der Lage, Aussagen z.B. zu Verkaufsflächengrößen des Leipziger Einzelhandels zu treffen. Danach sind aktuell über 80 Prozent der 3.700 Leipziger Einzelhandelsbetriebe nicht größer als 150 m² Verkaufsfläche (Einzelhandelsbestandserhebung 01/2011, GMA, Büro Erfurt), dagegen sind nur ca. 4 Prozent großflächig. Nur ca. 15 Prozent sind den übrigen Verkaufsflächengrößen von über 150 m² bis unter 800 m² Verkaufsfläche zuzuordnen. Damit ist über die Verkaufsflächengröße das typische Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig beschrieben. Schon an der zahlenmäßigen Präsenz ist ablesbar, dass die Größenordnung für die wohnungsnahe Versorgung typisch ist und der „Leipziger Laden“ regelmäßig der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient. Dass sich aus der Begründung zum Bebauungsplan nicht ergebe, aus welchen Gründen ein Einzelhandelsbetrieb mit 150 m², dessen Sortiment nicht eingeschränkt ist, keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben soll, ist zutreffend. Im Kap. 6.2.1 der Begründung zum Bebauungsplan – sowohl der Entwurfs- als auch der Satzungsfassung – findet sich aber ein Verweis auf Seite 20 des STEP Zentren. Dort wird ausgeführt, dass „aufgrund der geringen Größe der Läden schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (auch bei einem Nebeneinander mehrerer Geschäfte) nicht zu erwarten“ sind – auch im Sinne einer Bagatellgrenze. Diese mit dem STEP Zentren von der Ratsversammlung beschlossenen Aussage ist ausdrücklich Grundlage für die Abwägungsentscheidung der Ratsversammlung auch für diesen Bebauungsplan. Weiterer Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.		
	i) Der Plangeber schafft mit dem STEP Zentren und den darauf bezogenen *Die Stadt Leipzig wird in Versorgungs- und Nichtversorgungsgebiete aufgeteilt. Außerhalb der im (fehlerhaften) STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sollen nach den bisher aufgestellten bzw. festgesetzten Bebauungsplänen im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB keine Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevanter Sortimente auf über 150 m² Verkaufsfläche zulässig sein.* *Dazu zählen gebietsversorgende Läden. Entgegen der Bauplanungspolitik der Stadt Leipzig fallen unter Gebietsversorgungsläden alle Einzelhandels-*		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	betriebe, die unter der Schwelle der Großflächigkeit liegen, mithin bis 800 m² Verkaufsfläche haben können. Diese Läden sollen nach dem Bundes-		
	Dass ein Gebietstyp geschafften wird, der nicht den Baugebieten der BauNVO entspricht, ist unzutreffend. Richtig ist, dass die BauNVO in den § 2 bis 9 die allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in den jeweiligen Baugebietstypen regelt. Daraus ist jedoch keinesfalls auf eine "Grundentscheidung des Bundesgesetzgebers" zu schließen, nach der in jedem Gebiet, welches einem Baugebietstyp zugeordnet werden kann, die dafür grundsätzlich geltende allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben unverändert bestehen bleiben müsse und die entsprechenden Einzelhandelsvorhaben überall zuzulassen seien. Derselbe Bundesgesetzgeber gibt schließlich den Gemeinden schon mit § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO Instrumente zur Modifizierung der in einem konkreten Baugebiet allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässigen Nutzungen oder Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen an die Hand. Dieses Instrumentarium der BauNVO wurde nun ebenfalls durch den selben Bundesgesetzgeber um die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ergänzt - lt. Gesetzesentwurf der Bundesregierung (S. 23) im Regelungsinhalt an § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO angelehnt. Absicht des Bundesgesetzgebers war, den Gemeinden damit ein praktikables Instrument für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen (vgl. ebenda) an die Hand zu geben. Die Anwendung dieses vom Bundesgesetzgeber mit gutem Grund geschaffenen Instrumentes ist folglich weder ein Verstoß gegen die Typisierung der BauNVO, noch wird dadurch ein – so nicht bestehender – Wille des Bundesgesetzgebers missachtet, nach dem Gebietsversorgungsläden bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran in jedem Baugebiet planungsrechtlich zulässig sein sollen. Die Nutzung der den Gemeinden vom Bundesgesetzgeber an die Hand gegebenen Instrumente ist vielmehr Ausdruck der Beachtung der Vorgabe des Bundesgesetzgeber, insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Ob die Stadt in Versorgungs- und Nichtversorgungsgebiete aufgeteilt wird, kann allein schon aufgrund der Unbestimmtheit der Begriffe dahin gestellt bleiben. Klar ist dagegen, dass die Stadt schon aufgrund der über jahrzehnte tatsächlich stattgefundenen städtebaulichen Entwicklungen – und wie wohl jede Stadt oder Gemeinde – de facto aufgeteilt ist in Gebiete, die zentrale Versorgungsbereiche sind, und andererseits in Gebiete, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind. Dieser in der Lebensrealität typischen Aufteilung innerhalb der Städte und Gemeinden ist de jure unter anderem auch mit den für diesen Bebauungsplan relevanten § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 9 Abs. 2a BauGB im gesetzgeberischen Konzept des Bundesgesetzgebers entsprochen worden. Dabei sollte mit der letztgenannten Vorschrift ausdrücklich die „für [...] die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung notwendige Schaffung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche [...] durch ein ergänzendes Steuerungsinstrument verbessert werden“ (vgl. Gesetzesentwurf der Bundesregierung, S. 2), da die „Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	und Gemeinden [...] von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen“ ist (vgl. ebenda, S. 16). Die de facto vorhandene und de jure anerkannte Aufteilung in Gebiete, die zentrale Versorgungsbereiche sind, und in Gebiete, die keine zentralen Versorgungsbereiche sind, ist deshalb sowohl für die Bauleitplanung als auch für Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bezogen sind, zu berücksichtigen und kann dem STEP Zentren sowie den darauf bezogenen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB folglich nicht entgegen gehalten werden. Klar ist auch, dass die Stadt – wie wohl jede Stadt – im Ergebnis stattgefundener städtebaulicher Entwicklungen, aber auch aufgrund von Entwicklungen wie dem Strukturwandel im Einzelhandel, aufgeteilt ist in besser versorgte und weniger gut versorgte Gebiete. Ausgehend von den oben beschriebenen Zusammenhängen, von der jeweils konkret vorgefundenen städtebaulichen Situation und den jeweiligen sonstigen aktuellen Rahmenbedingungen wurden mit dem STEP Zentren stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die planvolle Erhaltung und weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung formuliert. Dem STEP Zentren ist zu entnehmen, dass dies zur Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung (vgl. STEP Zentren, S. 3) erfolgt. Laut Grundsatz 2 ist die Gewährleistung eines wohnortnahen (insbesondere fußläufigen) quantitativ und qualitativ ausreichenden Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet gewollt (vgl. STEP Zentren, S. 76). Diese Zielvorstellungen des STEP Zentren werden unter anderem über Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB bauplanungsrechtlich umgesetzt – in voller Übereinstimmung mit dem Willen des Bundesgesetzgebers. Diese Bebauungspläne nicht aufzustellen und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dem Selbstlauf zu überlassen, stünde somit im Widerspruch zum Willen des Gesetzgebers. Mit der Umsetzung des STEP Zentren wird – dem Grundsatz 2 des STEP Zentren entsprechend – auf die Gewährleistung eines wohnortnahen (insbesondere fußläufigen) quantitativ und qualitativ ausreichenden Grundversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet hingearbeitet. Daran, dass in einer Stadt wie Leipzig dennoch Bereiche unterschiedlicher Qualität der Nahversorgung verbleiben, kann allerdings auch die vollständige Umsetzung des STEP Zentren nichts ändern. Es ist aber davon auszugehen, dass bei Nichtumsetzung des STEP Zentren und Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Selbstlauf ein weitaus größeres Ungleichgewicht in der Qualität der Nahversorgung entstehen würde, begründet vor allem im Ansiedlungsverhalten der üblichen Discounter und dem damit vorangetriebenen Strukturwandel im Einzelhandel.		
	j) Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägungen verletzt, wenn eine (sachge-		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	rechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belage nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss. Der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel in dem Teilgebiet 3 des Bebauungsplans Nr. 325 wiederspricht den privaten Interessen. Der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² besteht bereits seit Mitte 2007. Mit dem entgegenstehenden Bebauungsplan Nr. 325 greift der Plangeber erheblich in die Nutzungsbefugnisse der Grundstückseigentümer und Investoren des Teilplangebiets 3 ein. Das Interesse bestehende Marktchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können, wird beeinträchtigt. Die Interessen der verbleibenden Eigentümer und Nutzer von Grundstücken, die nicht innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete liegen, hat der Plangeber nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist Ergebnis einer sachgerechten Abwägung auch zu den genannten Punkten. Darlegungen dazu werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt (siehe vor allem Kap 12.6 ff.).		
II-2	In der Stellungnahme wird mitgeteilt, dass der Verfasser der Stellungnahme gerichtlich bestellter Zwangsverwalter für (in dem Schreiben genau bezeichnete) Grundstücke sei. Es handelt sich dabei um im Plangebiet außerhalb der Teilgebiete 1 und 2 gelegene Grundstücke. Mit der Stellungnahme werde gegen den Bebauungsplan vorsorglich Einspruch eingelegt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme wurde durch das Schreiben vom 22.02.2012 ergänzt. Obwohl dieses Schreiben erst 4 Monate nach dem Ende der öffentlichen Auslegung eingegangen ist, wird es wie in der öffentlichen Auslegung eingegangen behandelt. In der Stellungnahme (einschließlich des ergänzenden Schreibens) werden folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben: a) Der Bebauungsplan enthalte keine Aussagen zum Bestandsschutz für bestehende Nutzungen/Mietverhältnisse und zu Nutzungsmöglichkeiten. b) Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werde ohne Not entzogen. c) Dies erscheine willkürlich, da durch Zulassung mehrerer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft in den vergangenen Jahren Fakten geschaffen worden seien und wegen weiterer entsprechender Vorhaben westlich der Zschocherschen Straße. **BV: Wird <u>nicht</u> berücksichtigt aus den dargelegten Gründen** **Begründung:** Aufgrund der Stellungnahme wurden die Festsetzungen und die sie tragenden Gründe nochmals sorgfältig geprüft. Im Ergebnis dessen soll es bei den Festsetzung des Bebauungsplanes bleiben. Die Begründung zum Bebauungsplan soll aber ergänzt werden. Begründet ist dies wie folgt: Das mit der Stellungnahme zum Ausdruck gebrachte Interesse an der Beibehaltung des ohne die Festsetzung bestehenden Rahmens für die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung der		**X**

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	Grundstücke wiegt weniger schwer, als die öffentlichen Belange: • 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, • insbesondere der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Plagwitz, Nahversorgungslage Adler und Nahversorgungslage Könneritzstraße sowie • 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 der Begründung zum Bebauungsplan genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele. Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlungen und der Gewichtung der berührten Belange für die Bevorzugung der überwiegenden öffentlichen Belange und stellt die demgegenüber weniger gewichtigen privaten Belange zurück. Mit dem Bebauungsplan entzogen wird für die fraglichen Grundstücke lediglich die Option, solche zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, bei denen es sich nicht um „Leipziger Läden" oder „Werksverkauf" handelt. Einzelhandelsbetriebe sind bislang auf den Grundstücken nicht vorhanden. Es wird folglich nicht in eine ausgeübte Nutzung eingegriffen bzw. eine bestehende Nutzung auf den sogenannten „passiven Bestandsschutz" verwiesen. Es wird mit dem Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit einer zwar seit mehr als sieben Jahren dort zulässigen aber dennoch nicht ausgeübten Nutzung im oben genannten Maße eingeschränkt. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Beschränkung ist aber grundsätzlich zumutbar, vor allem weil neben der ausgeübten Nutzung die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht entzogen. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern im Übrigen 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. Weiteres zur Begründung dieser Abwägungsentscheidung ist den nachfolgenden Darlegungen sowie den Kap. 12.6 ff. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dort insbesondere zu den Belangen d) und e). Auch die weiteren, in der Stellungnahme enthaltenen Ausführungen führen nach genauer Betrachtung nicht zu einer anderen Abwägungsentscheidung. Im Einzelnen siehe dazu die nachfolgenden Darlegungen. Die Inhalte der Stellungnahme sind dort jeweils umfassend und im Wortlaut (*kursiv* dargestellt) wiedergegeben, aber im Interesse der leichteren Erfassbarkeit der Stellungnahme bzw. der Begründung des Beschlussvorschlages zum Teil redaktionell anders gegliedert.		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berücksichtigt	
		J	N
	a) Aus dem Bebauungsplan 325 geht nicht hervor, dass bestehende Nutzungen/Mietverträge Bestandsschutz haben. Für einen späteren Nutzer/Käufer wird die Nutzungsmöglichkeit nicht deutlich. Dies wäre aber angesichts der Größenordnung der Bebauung (insbesondere ehemalige Produktionsstätte und das Verwaltungsgebäude) wichtig. Dass bestehende Nutzungen bzw. Mietverträge Bestandsschutz haben, ergibt sich aus dem geltenden übergeordnetem Recht, vor allem aus der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 des Grundgesetzes. Entsprechende Aussagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt (siehe dort, Kap. 12.7). Dort werden auch Darlegungen zu den nach in Kraft treten des Bebauungsplanes bestehenden Nutzungsmöglichkeiten ergänzt.		
	b) Das von mir zwangsverwaltete Areal ist derzeit belegt mit folgenden Nutzungen: [Auflistung der Nutzungen aus Datenschutzgründen nicht wiedergegeben. Es handelt sich dabei durchweg nicht um zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen.] *Auf der Grundlage der auf dem Gelände und in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen liegt nach derzeitiger Sachlage durchaus auch die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben nahe und dürfte – so auch die Begründung zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf – bauplanungsrechtlich zulässig sein.* *Mit dem geplanten Bebauungsplan würde diese Nutzungsmöglichkeit ohne Not entzogen.* Es ist zutreffend, dass auf dem fraglichen Grundstück die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne diesen Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig wäre. Dass diese Nutzungsmöglichkeit „ohne Not" – im übertragenen Sinne – entzogen wird, ist so nicht zutreffend. Einer Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken stehen nämlich die oben bereits genannten, schwerer wiegenden öffentlichen Belange entgegen. Der Begriff „zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb" bezieht sich dabei auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können (vgl. Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan). Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die Festsetzung zur Unzulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu treffen. Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Erweiterung vorhandener und der Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen 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. Allerdings bleiben der „Leipziger Laden" ausnahmsweise und der „Werksverkauf" allgemein zulässig.		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	Weiteres ist den obigen Darlegungen und vor allem auch den Kap. 12.2 ff. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, dort insbesondere auch im Kap. 12.7 zu den Belangen d) und e).		
	Dies gilt um so mehr, als die Stadt selbst durch die Zulassung mehrerer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft in den letzten Jahren zu Lasten der im Bebauungsplanentwurf genannten und als schützenswert bezeichneten zentralen Versorgungsbereiche Fakten geschaffen hat. *Es würde willkürlich erscheinen, ausgerechnet nun weiteren Einzelhandel auszuschließen, zumal offenbar westlich der Zschocherschen Straße entsprechenden Vorhaben weiter Vorschub geleistet werden soll.* Es ist zutreffend, dass in den letzten Jahren in der unmittelbaren Nachbarschaft – zum Teil auch großflächige – Einzelhandelsbetriebe zugelassen wurden. Der jetzige Ausschluss weiterer (zentrenrelevanter) Einzelhandelsvorhaben erfolgt aber dennoch nicht willkürlich. Denn: • Bei dem vorhandenen Bau-, Garten- und Heimwerkerfachmarkt (Baumarkt) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der im Jahre 2008 als Ersatz für einen auf dem selben Grundstück bereits seit Jahren ansässig gewesenen, dann aber vollständig abgebrannten Baumarkt genehmigt und errichtet wurde. Gegenstand der Baugenehmigung war auch die Zulässigkeit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² für zentrenrelevante Sortimente, soweit es sich um für einen solchen Baumarkt typische Randsortimente handelt. Von dem Baumarkt sind aufgrund der baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Deshalb ist der Baumarkt anders zu bewerten, als die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die in Folge der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Der Baumarkt wird durch den Bebauungsplan im Übrigen hinsichtlich der Verkaufsfläche in seinem genehmigten Bestand planungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber in seiner weiteren Entwicklung begrenzt. Damit wird den entsprechenden Aussagen des STEP Zentren im Grundsatz entsprochen (vgl. STEP Zentren, S. 77, Grundsatz 4). • Die Baugenehmigungen für die sonstigen in den Teilgebieten 3 und 4 des Bebauungsplanes genehmigten und bei Erstellung der Stellungnahme bereits verwirklichten Einzelhandelsvorhaben konnten aufgrund der zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden Gesetzeslage nicht rechtssicher versagt werden und waren deshalb zu erteilen. Erst mit der zum 01.01.2007 wirksam gewordenen Änderung des BauGB besteht mit dem § 9 Abs. 2a BauGB ein neues planungsrechtliches Instrument, „mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können“ (vgl. Gesetzesentwurf der Bundesregierung, S. 18). Dieses neue Instrument jetzt zu nutzen, ist somit keinesfalls willkürlich, sondern ent-		

lfd.Nr.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger / Dritte) Beschlussvorschlag (BV) mit Begründung	berück-sichtigt	
		J	N
	spricht der vom Bundesgesetzgeber mit der Schaffung des Instrumentes verfolgten Intention. Die genehmigten und realisierten Nutzungen werden durch die Anwendung dieses Instrumentes im Übrigen, soweit es sich dabei nicht um „Leipziger Läden" oder um „Werksverkauf" handelt, auf den sogenannten „passiven Bestandsschutz" verwiesen. Die Stadt handelt damit in Übereinstimmung mit ihrem sonstigen Handeln zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur. Siehe zum genehmigten Bestand auch den nachfolgenden Punkt. • Westlich der Zschocherschen Straße wurde die Ansiedlung eines neuen Einkaufszentrums genehmigt, mit dessen Errichtung bis zum Zeitpunkt der Stellungnahme aber noch nicht begonnen wurde. Der erteilten Genehmigung entsprechend wurde im Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes ein Sondergebiet „Einkaufszentrum" festgesetzt. Auch vor den Hintergrund der Genehmigung dieses Vorhabens und der Festsetzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum" erfolgt der Ausschluss weiterer (zentrenrelevanter) Einzelhandelsvorhaben in ausdrücklicher Anerkennung der besonderen Sachlage dieses Einzelfalles nicht willkürlich. Die Besonderheit besteht zum einen darin, dass es sich um die räumliche Konzentration der Verkaufsflächen von genehmigten und realisierten Einzelhandelsnutzungen handelt, die bislang auf den Grundstücken des Eigentümers eines Großteils des Plangebietes verteilt lagen. Diese werden in dem neuen Einkaufszentrum räumlich zusammen gefasst. Im Gegenzug wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leipzig abgesichert, dass auf seinen außerhalb des Teilgebietes 2 des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten weder weiter betrieben, noch angesiedelt werden. Es handelt sich also insofern nicht um hinzu kommende Verkaufsfläche, sondern lediglich um die räumliche Umverteilung und Konzentration von Verkaufsfläche. Diese räumliche Umverteilung und Konzentration von Verkaufsfläche erfolgt zum anderen – und darin besteht die zweite Besonderheit dieses Einzelfalles – unmittelbar am nördlichen Rand des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches Adler. Dieser wird durch das Einkaufszentrum in nördlicher Richtung erweitert und um eine attraktive Einzelhandelsnutzung ergänzt. Damit wird dem im STEP Zentren (S. 49) genannten Stabilisierungsbedarf wegen struktureller Schwächen entsprochen – wenn auch nicht in der ursprünglich gedachten Form. Eine vergleichbare Situation ist auf anderen Grundstücken im Plangebiet nicht gegeben, sodass der Ausschluss (zentrenrelevanter) Einzelhandelsnutzungen trotz Genehmigung des Einkaufszentrums nicht willkürlich ist. Der STEP Zentren wird im Übrigen in Anerkennung der aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend weiter entwickelt. Dazu wird unter anderem die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nach Norden verschoben mit der Folge, dass das Einkaufszentrum in dem zentralen Versorgungsbereich Adler nach STEP Zentren liegt. Ein Widerspruch zum STEP Zentren besteht in Folge dessen nicht.		

Anhang 6

Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) eine zusammenfassenden Erklärung beizufügen. Darin sind folgenden Fragen zu beantworten:

- Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?
- Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum Bebauungsplan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

Eine **Berücksichtigung von Umweltbelangen** war in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich, da dieser Bebauungsplan im Ergebnis der Umweltprüfung voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen haben wird.

Es erfolgte eine Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss. Ergebnis dessen war, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, da der tatsächliche Umweltzustand nicht aufgrund des Bebauungsplanes verändert wird. Näheres siehe Kap. 7.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgrund des Ergebnisses der Einschätzung wurde durch die Stadt festgelegt, dass vertiefende Ermittlungen und Darlegungen für die Abwägung nicht erforderlich sind und deshalb nicht erfolgen sollen. Dies wurde für die einzelnen Umweltbelange (Schutzgüter) erläutert. Näheres siehe Kap. 7.4 der Begründung zum Bebauungsplan.

Die **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen** der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf folgende Art und Weise:

- Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet.
- Aussagen mit Bedeutung für Umweltbelange waren in den Stellungnahmen nicht enthalten.
- Den in den Stellungnahmen vorgebrachten Inhalten wurde durch Änderung oder Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan entsprochen.
- Eine Änderung von Planinhalten erfolgte nicht.

Näheres siehe vor allem Kap. 8, Kap. 9 ff. und Anhang 5 der Begründung zum Bebauungsplan.

Die **Wahl des Bebauungsplanes** erfolgte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan) erreicht werden.
- Sowohl bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes als auch bei seiner Aufstellung nur für einen räumlichen Teilbereich oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt.
- Anhaltspunkte dafür, dass Umweltbelange dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form entgegenstehen würden, liegen nicht vor.