



Stadt Leipzig

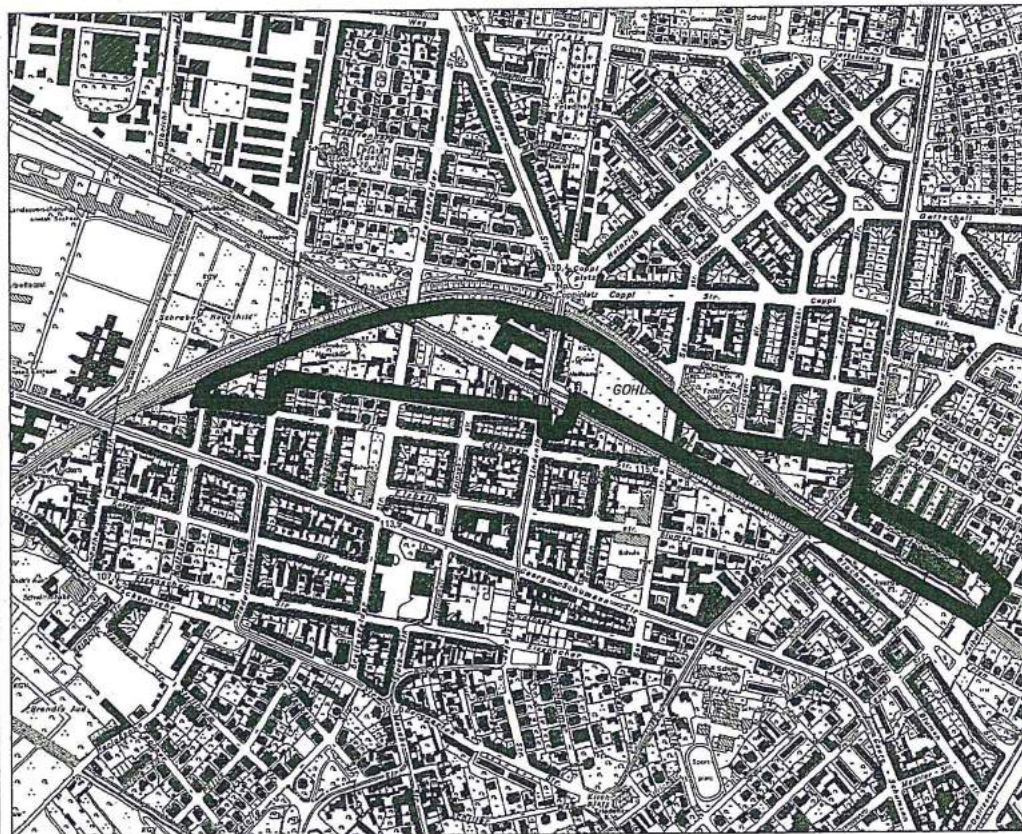
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 326 Gleisbogen, Magdeburger Straße, Lindenthaler Straße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Nord

Ortsteil: Gohlis-Mitte / Gohlis-Süd

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende
Bebauungspläne



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord, in den Ortsteilen Gohlis-Mitte und Gohlis-Süd.

Es umfasst eine Fläche von ca. 19,4 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Norden	von dem Gleisbogen, der die S-Bahn-Strecke zwischen Hauptbahnhof und Grünau bzw. Markkleeberg aufnimmt, von der Benedixstraße und von der Wilhelm-Sammet-Straße,
im Osten	von der Geibelstraße,
im Süden	von der Bahntrasse Leipzig-Halle, der Lindenthaler Straße, der Magdeburger Straße, der Wiederitzscher Straße und der Cöthner Straße sowie
im Westen	von der Motteler Straße.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist auch dem Übersichtsplan, der dem Bebauungsplan beigefügt ist, bzw. aus der Übersichtskarte (siehe Deckblatt dieser Begründung) zu ersehen. Zum flurstücksgenauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Kap. 9 dieser Begründung.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses – sich allein auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrierenden – Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Umwandlungsprozesse hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, vor allem:
 - Bestrebungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt an der Lindenthaler Straße, für die bereits eine Bauvoranfrage bei der Stadt Leipzig eingereicht wurde.
- Die grundsätzliche Eignung anderer im Plangebiet gelegener Flurstücke zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können.
- Die Absicht der Stadt, aus derartigen Ansiedlungen resultierende Fehlentwicklungen zu verhindern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes (STEP) „Zentren“ – als auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) – sicherzustellen.

Die Realisierung der Vorhaben ist ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig. Sie stehen 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. (Näheres siehe insbesondere Kap. 3 bzw. 6.2.1).

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

- a) Nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist es möglich, die im vorliegenden Fall wesentlichen Belange sowie den für das Erreichen der zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt erforderlichen Inhalt und den notwendigen räumlichen Geltungsbereich der Festsetzungen umfassend und abschließend zu ermitteln.
- b) Nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet dahingehend verändert, klargestellt und fixiert werden, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Planungsziele der Stadt (siehe Kap. 3 bzw. 6.2.1) – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung ihrer zentraler Versorgungsbereiche – gewährleistet werden kann.
- c) Nur bei Konzentration allein auf die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe kann das Planverfahren mit ausreichender Sicherheit in einem Zeitrahmen zum Abschluss gebracht werden, in dem – angesichts der zeitlich begrenzten Möglichkeiten zur Sicherung der Bauleitplanung – das Erreichen der Planungsziele gewährleistet werden kann.

3. **Ziele und Zwecke der Planung**

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

a) **Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

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

- in Gohlis-Süd im Bereich Georg-Schumann-Straße / Lindenthaler Straße und
- im Bereich Georg-Schumann-Straße / Lützowstraße sowie
- in Gohlis-Mitte an der Coppistraße.

(Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1).

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

b) **Berücksichtigung des STEP „Zentren“**

Die Aussagen des STEP „Zentren“ – als auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – sollen als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass mit diesem Bebauungsplan die auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bezogenen aktuellen stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt auf geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Näheres siehe Kap. 6.2.1.

c) **Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten**

Die bislang auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit – für die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche – zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Kap. 6.2.1), soll dahingehend eingeschränkt werden, dass sich derartige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht mehr ansiedeln oder ausweiten können. Damit wird bezweckt, städtebaulich negative oder sogar schädliche Aus-

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

d) Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten

Vorhandene Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen angemessen berücksichtigt werden, soweit dies im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich ist. Damit sollen im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit unzumutbare Nachteile vermieden werden.

e) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

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

f) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Abweichend von Ziel c) soll der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel c) soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung des im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unververtretbarem 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 vom	14.11.2007
Beschluss Nr. IV-1054/07,	
bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22/2007 am 24.11.2007	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.11.2008 bis 10.12.2008
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2008 vom 01.11.2008	
Beteiligung der TöB zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	30.10.2008
gleichzeitig Benachrichtigung von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)	

Das Verfahren wurde als **vereinfachtes Verfahren** nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).

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

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Plangebiet

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich der Ortsteile Gohlis-Mitte (dessen südlichem Teil) und Ortsteil Gohlis-Süd (dessen nördlichem Teil). Die das Plangebiet nördlich (im Einschnitt) und teilweise südlich (in Dammlage) begrenzenden bzw. querenden Bahntrassen Leipzig/Grünau-Leipzig/Hbf. und Leipzig/Wahren-Leipzig/Hbf. bilden visuelle und funktionale Zäsuren zu den nördlich bzw. südlich davon gelegenen Wohngebieten. Die zwischen den Bahntrassen gelegenen Flächen wirken im Wesentlichen wie eine „Insellage“.

An **Nutzungsstrukturen** sind im Plangebiet im Wesentlichen vorhanden:

- gewerblich genutzte, minder genutzte oder brachliegende Grundstücke insbesondere entlang der Bahntrassen,
- ein größeres Autohaus sowie eine Tankstelle an der Lindenthaler Straße,
- Läden (oft durch Dienstleistungsgewerbe genutzt oder leerstehend) insbesondere an der Lindenthaler Straße sowie an der Lützowstraße,
- Wohnnutzung insbesondere an südlichen Rand des westlichen Teils sowie am östlichen Rand des Plangebietes,
- Parkanlagen, Sport- und Freizeitanlagen bzw. gärtnerisch genutzte Grundstücke.

Von **besonderer Bedeutung für diesen Bebauungsplan** ist:

- **Wohnbevölkerung** ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang vorhanden (siehe aber auch Kap. 5.2 zu der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnbevölkerung).
- Die **verbrauchernahe Versorgung** der Wohnbevölkerung ist im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße gewährleistet und teilweise auch im Plangebiet selbst vorhanden.
- **Einzelhandelsnutzungen** befinden sich (lt. Begehungen Ende Juni/Anfang Juli 2008) im Plangebiet verstreut
 - an der Wiederitzscher Straße: Musikalienhandlung (zwei Läden),
 - an der Breitenfelder Straße: Käsehandel (und -produktion),
 - an der Lindenthaler Straße: Tankstellen-Shop, Optiker, Mobiltelefon-Laden, außerdem Bistro, Eisdiele, Immobilienmakler und zwei leerstehende Ladengeschäfte in unsaniertem Wohn- und Geschäftshaus und
 - an der Lützowstraße: Blumengeschäft, Antiquitätenhändler, außerdem Friseursalon,

Vermögensberatung, Immobilienmakler und drei leerstehende Ladengeschäfte in unsanierten Wohn- und Geschäftshäusern.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um „Leipziger Läden“ (siehe dazu Kap. 6.2.1). Größere Einzelhandelsbetriebe (z.B. SB-Märkte, Getränkemärkte) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- **Flächen mit Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe**, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche (siehe dazu Kap. 3 und 6.2.1) nach sich ziehen können, sind insbesondere:
 - a) die Grundstücke des Autohauses und der Tankstelle an der Lindenthaler Straße,
 - b) die Grundstücke der unsanierten Wohn- und Geschäftshäuser Lützowstraße 21 und 23,
 - c) die Grundstücke der Fabrikanlage zwischen Lützowstraße, Wilhelm-Sammet-Straße, Geibelstraße und Bahntrasse sowie
 - d) sonstige derzeit gewerblich genutzte, baulich minder genutzte oder brach liegende Grundstücke und Grundstücksteile, insbesondere entlang der Bahntrassen.Auf diese Teilflächen des Plangebietes wird im Folgenden genauer eingegangen.

a) Grundstücke des Autohauses und der Tankstelle an der Lindenthaler Straße

Der **Bestand** auf diesem ca. 10.000 m² großen Teil des Plangebietes ist geprägt durch einen großen, mehrgeschossigen, als Autohaus genutzten Gebäudekomplex mit Parkhaus, Werkstatt, Lackiererei und weiteren Nebengebäuden sowie durch die baulichen Anlagen einer Tankstelle.

Inwieweit diese Nutzungen auf Dauer bestehen bleiben ist fraglich. Zumindest wurde für einen Teil der als Autohaus genutzten Flurstücke bereits ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung u.a. eines Lebensmittel- und eines Getränkemarktes eingereicht.

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB grundsätzlich wie folgt (nur beschrieben, soweit hier relevant):

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (§ 6 BauNVO),
- Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Grundfläche: entsprechend der bestehenden Bebauung,
- Grundstücksfläche, die überbaut werden darf/überbaubare Grundstücksfläche: entsprechend der bestehenden Bebauung.

Auf den Grundstücken wären somit durch Abriss und Neubau bzw. durch Umnutzung bestehender Gebäude mehrere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche weit über 150 m² („Leipziger Laden“; siehe Kap. 6.2.1), jeweils bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich.

Die **räumliche Lagegunst** für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere geprägt durch:

- die umgebende Wohnbevölkerung (siehe dazu Kap. 5.2),
- die unmittelbare Anbindung an die Lindenthaler Straße (als Teil des Straßenhauptnetzes) sowie
- die unmittelbare Nähe der Straßenbahn- und der Bushaltestellen am Coppiplatz (Linien 4 und 80) sowie des S-Bahn-Haltepunktes Coppiplatz.

Im **Ergebnis** ist grundsätzlich mit Bestrebungen zu rechnen, auf den Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der mit die-

sem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen nach sich ziehen würden. Ein entsprechender Antrag liegt bereits vor und weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

b) Grundstücke der Wohn- und Geschäftshäuser Lützowstraße 21 und 23

Der **Bestand**, die Wohn- und Geschäftshäuser Lützowstraße 21 und 23, befinden sich in einem teilsanierten (Lützowstraße 21; soweit ersichtlich nur Dach und Fassade saniert) bzw. unsanierten (Lützowstraße 23) Bauzustand und stehen weitestgehend leer (zu nennen ist lediglich ein Friseursalon in der Lützowstraße 23). Anzeichen für eine Wiedernutzung weiterer Räume oder sogar für die Sicherung und (weitere) Sanierung der Häuser sind nicht zu erkennen (Stand: 25.03.2009). Deshalb ist trotz des bestehenden Denkmalschutzes nicht auszuschließen, dass die Häuser weiter verfallen und dann abgerissen werden.

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB grundsätzlich wie folgt (nur beschrieben, soweit hier relevant):

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Grundfläche: entsprechend der Bebauung Lützowstraße 21 bis 25; Lützowstraße 19 („Heinrich-Budde-Haus“) stellt einen Sonderfall dar und ist deshalb nicht maßstabsprägend,
- Grundstücksfläche, die überbaut werden darf/überbaubare Grundstücksfläche: entsprechend der Bebauung Lützowstraße 21 bis 25 (bzw. auch Benedixstraße 3 bis 7) begrenzt durch straßenseitige Baulinie und vorgeprägte maximale Bautiefe; Lützowstraße 19 („Heinrich-Budde-Haus“) stellt auch diesbezüglich einen Sonderfall dar und ist deshalb nicht maßstabsprägend.

Nach dem Abriss der auf den Grundstücken Lützowstraße 21 bis 23 bestehenden Gebäuden wäre es somit z.B. möglich, die Grundstücke zu vereinen und ein neues Gebäude zu errichten. Darin könnte ein zusammenhängender Ladenraum für einen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche weit über 150 m² („Leipziger Laden“; siehe Kap. 6.2.1) eingerichtet werden.

Für den Fall, dass zusätzlich das westlich gelegene Flurstück 311/2 in ein Bauvorhaben einbezogen wird (Größe des Baugrundstückes dann über 3.000 m²) und dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die zulässige überbaubare Grundstücksfläche – aufgrund der auf diesem Grundstück sowie der westlich davon vorhandenen Bebauung – entsprechend größer angenommen wird, wäre auch die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran nicht auszuschließen.

Die **räumliche Lagegunst** für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere geprägt durch:

- die umgebende Wohnbevölkerung (siehe dazu Kap. 5.2),
- die unmittelbare Anbindung an die Lützowstraße (als Teil des Straßenhauptnetzes) sowie
- die unmittelbare Nähe einer Straßenbahnhaltestelle (Linie 12) sowie des S-Bahn-Haltepunktes Gohlis.

Im **Ergebnis** ist grundsätzlich mit Bestrebungen zu rechnen, auf den Grundstücken Lützowstraße 21 und 23 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen nach sich ziehen würden. Zumindest sind derartige Bestrebungen nicht auszuschließen.

c) Grundstücke der Fabrikanlage zwischen Lützowstraße, Wilhelm-Sammet-Straße, Geibelstraße und Bahntrasse

Im **Bestand** ist auf diesem ca. 21.500 m² großen Teil des Plangebiet eine große, leerstehende und zunehmend dem Verfall anheim fallende Fabrikanlage mit (saniertem und genutztem) Bürogebäude vorhanden (Stand: 26.02.2009).

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich aus der jeweiligen Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB grundsätzlich wie folgt (nur beschrieben, soweit hier relevant; einer Einzelbetrachtung der jeweiligen Teilflächen bedarf es nicht):

- Art der baulichen Nutzung: Gemengelage, da die Eigenart der näheren Umgebung, gebildet aus dem Fabrikgelände und der umliegenden Wohnbebauung, nicht einer der Baugebietskategorien nach §§ 2- 9 BauNVO zugeordnet werden kann.
- Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Grundfläche: entsprechend der umgebenden Bebauung.
- Grundstücksfläche, die überbaut werden darf/überbaubare Grundstücksfläche: entsprechend der umgebenden Bebauung.

In den Gebäuden oder anstelle der Gebäude wären zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 150 m² („Leipziger Laden“; siehe Kap. 6.2.1), teilweise bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich.

Die **räumliche Lagegunst** für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere geprägt durch:

- die umgebende Wohnbevölkerung (siehe dazu Kap. 5.2),
- die Nähe zu den das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung (teilweise als Teil des Straßennetzes) querenden Straßen sowie
- die Nähe von Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen.

Im **Ergebnis** ist grundsätzlich mit Bestrebungen zu rechnen, auf den Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden. Zumindest sind derartige Bestrebungen nicht auszuschließen.

d) sonstige derzeit gewerblich genutzte, baulich minder genutzte oder brach liegende Grundstücke und Grundstücksteile, insbesondere entlang der Bahntrassen

Die hier angesprochenen Teilflächen befinden sich verteilt auf der ganzen Länge des Plangebietes und grenzen in der Regel unmittelbar an die Bahntrassen an. Es handelt sich teils um ungünstig zugeschnittene oder schlecht erschlossene Restflächen, wie sie in Bahn-Randlage häufig anzutreffen sind, teils um historisch gewachsene Inselnutzungen und teils um Flächen, die aus nicht mehr nachzuvollziehenden Gründen während der Gründerzeit nicht bebaut wurden oder deren Bebauung bereits wieder abgerissen wurde. Die Teilflächen umfassen zusammenhängende Flächen mit Größen von ca. 1.300 m² bis ca. 9.500 m².

Der **Bestand** auf diesen Teilen des Plangebietes ist – soweit sie bebaut sind – im Wesentlichen geprägt durch ausgeübte oder bereits aufgegebenen gewerblichen Nutzungen oder durch sonstige Nebennutzungen (z.B. Garagen). Die anderen Flächen werden gärtnerisch oder auf andere Art und Weise unterhalb des bauplanungsrechtlich Möglichen genutzt oder liegen brach.

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich aus der jeweiligen Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34 BauGB grundsätzlich wie folgt (nur beschrieben, soweit hier relevant; einer Einzelbetrachtung der jeweiligen Teilflächen bedarf es nicht):

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bzw. Mischgebiet (§ 6 BauNVO),
- Maß der baulichen Nutzung, maximal zulässige Grundfläche: entsprechend der Bebauung im jeweiligen Umfeld,
- Grundstücksfläche, die überbaut werden darf/überbaubare Grundstücksfläche: entsprechend der Bebauung im jeweiligen Umfeld.

Auf allen diesen Teilen des Plangebietes wären zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 150 m² („Leipziger Laden“; siehe Kap. 6.2.1), teilweise bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich.

Die **räumliche Lagegunst** für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere geprägt durch:

- die umgebende Wohnbevölkerung (siehe dazu Kap. 5.2),
- die Nähe zu den das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung (teilweise als Teil des Straßennetzes) querenden Straßen sowie
- die Nähe von Straßenbahn- bzw. Bushaltestellen.

Im **Ergebnis** ist grundsätzlich mit Bestrebungen zu rechnen, auf den Grundstücken Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden. Zumindest sind derartige Bestrebungen nicht auszuschließen.

Im Plangebiet insgesamt sind im Ergebnis der Bestandanalysen keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es im Plangebiet bei dem ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Rahmen für die Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu belassen.

5.2 Umfeld des Plangebietes

Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind insbesondere folgende Nutzungen vorhanden:

- im Norden
 - Wohnnutzung (vorwiegend Geschosswohnungsbau) des Ortsteiles Gohlis-Mitte mit ca. 13.500 Einwohnern,
 - der zentrale Versorgungsbereich entlang der Coppistraße (Nahversorgungslage „Coppistraße“; näheres siehe Kap. 6.2.1 und Anhang 3) sowie
 - im Nordwesten des Plangebietes Kleingärten und derzeit weitestgehend ungenutztes Kasernengelände,
- im Osten
 - Wohnnutzung (vorwiegend Geschosswohnungsbau) ebenfalls des Ortsteiles Gohlis-Mitte,
- im Süden
 - Wohnnutzung (vorwiegend Geschosswohnungsbau) des Ortsteiles Gohlis-Süd mit ca. 14.900 Einwohnern,
 - der zentrale Versorgungsbereich entlang der Georg-Schuman-Straße und der Lindenthaler Straße (C-Zentrum „Gohlis“; Näheres siehe Kap. 6.2.1) und
 - der zentrale Versorgungsbereich im Bereich Georg-Schumann-Straße / Lützowstraße (D-Zentrum „Gohlis-Arkaden“; siehe Anhang 3),

- der S-Bahnhof "Gohlis" sowie
- die Schulen „Geschwister-Scholl-Schule“ und „Schillergymnasium“ in der Elsbethstraße sowie „Hans- und Hilde Coppi Schule“ (zur Zeit ungenutzt) in der Breitenfelder Straße.

im Westen • Wohnnutzung (vorwiegend Geschosswohnungsbau) des Ortsteiles Gohlis-Süd.

Auch hier sind keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen. Von Bedeutung ist dafür insbesondere auch, dass die genannten zentralen Versorgungsbereiche für die angesprochene Wohnbevölkerung gut erreichbar sind und deren Versorgung übernehmen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die Landesdirektion Leipzig mit Schreiben vom 10.12.2008 mitgeteilt:

„Raumordnerisch wurde der Bebauungsplan Nr. 326 auf folgender Grundlage geprüft:

- *Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003), verbindlich seit 01.01.2004;*
- *Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS 2008), verbindlich seit 25.07.2008*

Der Prüfung wurde darüber hinaus die Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 3. April 2008 (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass der Bebauungsplan [...] mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan [...] die landesplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003 und zum Schutz und zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Er trägt dazu bei die Funktionsfähigkeit (Ziel 5.2.2 LEP 2003) der Stadt Leipzig zu sichern, indem er deren innerörtliche Versorgungs- und Handelsstandorte (D – Zentrum Gohlis-Arkaden, Nahversorgungslage Coppistraße und Planung C-Zentrum Gohlis Süd) sichert und stärkt. Damit sichert der Bebauungsplan [...] die Umsetzung des regionalplanerischen Zieles, die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu

entwickeln (Ziel 5.2.2 RPIWS 2008). Beigetragen wird auch zur Sicherung einer flächen-deckenden Nahversorgung in allen Teilräumen der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.1 RPIWS 2008). Schließlich wird dem regionalplanerischen Grundsatz zur Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstädte (G 5.2.1 RPIWS) Rechnung getragen.

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

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

6.1.2 Flächennutzungsplan

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

- als Wohnbaufläche,
- als gemischte Baufläche oder
- als Allgemeine Grün- und Freifläche unterschiedlicher Zweckbestimmungen.

Es sind somit keine Darstellungen vorgesehen, die ausdrücklich dafür sprechen würden, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen. Insbesondere sind keine Darstellungen enthalten, die die Entwicklung eines Zentrenbereiches zum Ziel hätten bzw. in besonderem Maße fordern würden. Auch neue Wohnbau- oder sonstige Siedlungsflächen in größerem Umfang, die die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet als sachgerecht oder sogar erforderlich erscheinen lassen würden, sind für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes, aber auch für das Umfeld nicht dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem 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 Bebauungspläne, Sanierungsgebiete, Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet bestehen keine in Kraft getretenen Bebauungspläne. Es befindet sich vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Über die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Danach sind Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig, soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären. Diese Zulässigkeit bestand grundsätzlich bereits seit mehr als sieben Jahren.

Der südlich des Bahnbogens gelegene Teil des Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Gohlis (*Beschluss Nr. 1505/99 der Ratsversammlung vom 24.02.1999 und Nr. 1612/99 vom 16.06.1999; Bekanntmachung am 31.07.1999 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 16/99*). Aussagen, die das Plangebiet und den Inhalt dieses Bebauungsplanes direkt betreffen, sind in der Sanierungssatzung nicht enthalten. Von Bedeutung sind lediglich folgende Sanierungsziele, die mit den Zielen, Zwecken und Inhalten dieses Bebauungsplanes übereinstimmen:

„3 Arbeiten, Einkaufen

[...]

- Ziel ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums (C-Zentrum), anknüpfend an die vorhandene Versorgungslage im Kreuzungsbereich Georg-Schumann-Straße/Lindenthaler Straßen in nördliche Richtung bis zur Cöthner Straße und in westliche Richtung bis zur Breitenfelder Straße. Deshalb sind zentrenrelevante Einrichtungen, außer Vergnügungsstätten in diesem Bereich zu konzentrieren.“*
- Zur Stärkung dieser Stadtteilzentrenfunktion sind auf dem nördlichen Teil des ehemaligen Brauereigeländes Magnetbetriebe in einer bedarfsorientierten Nutzungsmischung mit Dienstleistungen, Freizeitangeboten und Stadtteilkultur anzusiedeln.*
- Der kleinteilige Einzelhandel an der Georg-Schumann-Straße bis zu den D-Zentren Axis-Passagen und Gohlis-Arkaden soll erhalten und gestärkt werden.“*

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan "Zentren"

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ (Beschluss des Stadtrates am 18.03.2009) verfügt die Stadt Leipzig über ein räumlich-funktionales Ordnungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Damit liegt ein auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Dieses ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB) zum Gegenstand hat, insbesondere zu berücksichtigen (siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Ziel des STEP ist – im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt sowie jeweils auch ihrer Stadt- und Ortsteile – die Konzentration der Versorgungsfunktion auf zentrale multifunktionale Versorgungsbereiche, die im Zentrum der Wohnquartiere und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar angeordnet sein sollen.

Der STEP „Zentren“ fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist der STEP auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems 65 zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dies sind die Innenstadt, Zentren in den Stadtteilen und Nahversorgungslagen.

Grundlage dafür sind die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, die es zu erhalten und weiter zu entwickeln gilt, sowie ermittelte Bereiche, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung zu den Wohnquartieren und der Verfügbarkeit von Flächen für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche geeignet sind.

Die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Leipziger Sortimentsliste“ zusammengestellt. Auch sie ist Gegenstand des Stadtratsbeschlusses und ausdrücklich Grundlage für diesen Bebauungsplan (siehe auch Kap. 3, Ziele b) und c).

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

Die auf dieser Basis erstellte „Leipziger Sortimentsliste“ bildet die Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der Zentrenrelevanz von Ansiedlungsvorhaben im Einzelhandel in Leipzig. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist entsprechend den Zielen des STEP „Zentren“ generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Die Zentren übernehmen unterschiedliche Versorgungsaufgaben entsprechend ihrer hierarchischen Einstufung und siedlungsstrukturellen Lage. Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt entsprechend der jeweils festgelegten Versorgungsfunktion der Zentren. Die Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur der Ansiedlungsvorhaben muss dabei den jeweiligen Versorgungsaufgaben des Zentrums entsprechen. Die im STEP „Zentren“ ausgewiesenen Zentren der Kategorien A, B, C oder D setzen vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadtteile bzw. Versorgungsräume insbesondere mit zentrenrelevantem Einzelhandel im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfssegmenten von Bedeutung sind. Im Unterschied zu diesen Zentren sind die im STEP ausgewiesenen Nahversorgungslagen integrierte Standortbereiche des Einzelhandels und konsumnaher Dienstleistungen, die vorrangig der verbrauchnahen Versorgung dienen. Hier sind deshalb nur zentrenrelevante Einzelhandelsangebote mit Nahversorgungsrelevanz (Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfssegmentes) prägend.

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die nach § 34 BauGB mögliche Ansiedlung von ein oder mehreren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet können – je nach Angebotsstruktur, Größe und Attraktivität – diejenigen zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden, deren Einzugsbereiche von den Einzugsbereichen der oben genannten Einzelhandelsbetriebe überdeckt wird. Hierzu zählen im vorliegenden Fall folgende **tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereiche**

- im Ortsteil Gohlis-Süd, im Bereich Georg-Schumann-Straße / Lindenthaler Straße und
- und im Bereich Georg-Schumann-Straße / Lützowstraße sowie
- im Ortsteil Gohlis-Mitte an der Coppistraße.

Die Versorgungsbereiche in **Gohlis-Süd** liegen zentral im Ortsteil an den wichtigsten Hauptverkehrsachsen Georg-Schumann-Straße und Lindenthaler Straße bzw. Lützowstraße sowie in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes. Sie sind urban geprägt mit in Wohngebäuden integ-

rierten Ladennutzungen und neu gestaltetem Straßenraum. Sie verfügen über sehr gute ÖPNV-Anbindung und Umsteigepunkten mit hohem Fahrgastaufkommen sowie über gute Straßenanbindung.

Die 38 derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches an der Georg-Schumann-Straße / Lindenthaler verfügen über insgesamt 2.230 m² Verkaufsfläche (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, GMA, Erfurt). Mit 9 Betrieben, aber nur 230 m² Verkaufsfläche dominieren zur Zeit noch nicht die Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel). Sie werden durch weitere Einzelhandelsbetriebe des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie private und öffentliche Dienstleistungen (3 Friseur- und Kosmetikstudios, Sonnenstudio, Gardinen und Wäscheservice, 3 Ärzte und sonstige medizinische Dienstleister, 2 Bank-Filialen, Car Sharing, sonstige Dienstleister) sowie zahlreiche gastronomische und Freizeit-Angebote ergänzt. Östlich der Sasstraße erstreckt sich die Versorgungslage entlang der Georg-Schumann-Straße bis zur einer Neubauimmobilie mit Passage, den „Gohlis-Arkaden“ an der Kreuzung zur Lützowstraße mit insgesamt 22 Einzelhandelsbetrieben und einer Verkaufsfläche von 1.665 m² (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, GMA, Erfurt). Als Magnetbetrieb fungiert ein Lebensmittelmarkt, der durch weitere Einzelhandelsbetriebe des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie private und öffentliche Dienstleistungen (Reisebüro, 2 Friseursalons und Kosmetikstudio, Express Dienst Schuh- & Schlüsseldienst, Reinigung & Schneiderei, 12 Fachärzte und sonstige medizinische Dienstleistung, Krankenkasse, 3 Bank-Filialen, Postfiliale, Car Sharing, sonstige Dienstleister) sowie Fitness-Einrichtungen und Gastronomie ergänzt wird.

In **Gohlis-Mitte** an der Coppistraße befindet sich eine überwiegend kleinteilig strukturierte Nahversorgungslage, die durch ein Neubauobjekt mit Supermarkt an der Ecke Virchowstraße eine deutliche funktionale Stärkung erfahren hat. Sie übernimmt in dem durch hohe Dichte und urbane Prägung gekennzeichneten Ortsteil eine wichtige Versorgungsfunktion.

Der Supermarkt fungiert als Magnetbetrieb für die Versorgungslage, die insgesamt 12 Einzelhandelsbetriebe mit 1.205 m² Verkaufsfläche (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, GMA, Erfurt) umfasst. Hier dominieren deutlich die Warenangebote im Lebensmittelbereich mit 4 Betrieben und 785 m² Verkaufsfläche, die durch weitere Einzelhandelsbetriebe vorwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie private und öffentliche Dienstleistungen (Reisebüro, Friseur, Kosmetikstudio, Arzt und Physiotherapie, Sparkasse, sonstige Dienstleister) und Gastronomie (Restaurant, Pizzeria-Service) ergänzt werden.

Mit seiner Verkaufsflächengröße und Angebotsstruktur reicht der räumliche Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches von Gohlis-Süd zur Zeit nicht über den Ortsteil hinaus. Hier leben gegenwärtig ca. 14.900 Einwohner (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2007). Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2012 wird zukünftig sowohl für Gohlis-Süd als auch für Gohlis-Mitte eine positive Einwohnerentwicklung eingeschätzt.

Für den Versorgungsraum Nordwest, in dem sich das Plangebiet befindet, bestätigt der fortgeschriebene **STEP „Zentren“** von 2008 den Versorgungsbereich in Gohlis-Süd wegen seiner zentralen Lage, guten Erreichbarkeit sowie der vorhandenen Flächenpotenziale für die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Mittenfunktion für den Versorgungsraum (siehe Anhang 1). Die für ein C-Zentrum angemessene Ausstattung ist durch die bisherigen, im Kreuzungsbereich Georg-Schumann-Straße und Lindenthaler Straße konzentrierten, kleinflächigen Einzelhandelsangebote bei weitem noch nicht erfüllt. Insbesondere der Entwicklung des Areals der ehemaligen Brauerei Gohlis an der Georg-Schumann-Straße zwischen Breitenfelder Straße und Natonekstraße fällt deshalb eine Schlüsselrolle zu. Hier ist die Ansiedlung eines attraktiven Nutzungsbesatzes mit einem auf den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf orientierten Einzelhandelsangebot geplant. Das Ziel einer nachhaltigen Vitalisierung der angrenzenden Bereiche der Georg-Schumann-Straße und angemessen urbaner Prägung erfordert einen neben Großflächen mit

Magnetwirkung auch vielfältigen Nutzungsmix unter Einschluss von Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten.

Auch die Flächenpotenziale im Kreuzungsbereich mit der Lindenthaler Straße bedürfen noch einer der exponierten Lage angemessenen Nutzung und Gestaltung. Die Versorgungslage im Kreuzungsbereich Georg-Schumann-Straße / Lützowstraße mit dem Einkaufszentrum wird als D-Zentrum „Gohlis-Arkaden“ ausgewiesen.

Für die Schlüsselmaßnahme zu ihrer Aufwertung – Einkaufszentrum auf dem Areal der ehemaligen Brauerei – liegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 281 "Stadtteilzentrum Gohlis" vor (Satzungsbeschluss vom 21.01.2009, Beschluss-Nr. IV-1482/09).

Für die übrigen Flächenpotenziale im ausgewiesenen C-Zentrum sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, wie folgt gegeben:

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

Als Stadtteilzentrum (Zentrum der Kategorie C) wird im STEP „Zentren“ ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, der ein stadtteilübergreifendes, vielfältiges und attraktives Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitangebot an herausgehobenem Ort mit urbanem Ambiente und starker Ausstrahlung im Stadtraum anbietet. Der Einzelhandel in den C-Zentren ist geprägt durch ein breit gefächertes und in mehreren Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auch tiefes Warenangebot sowie eine abwechslungsreiche Mischung von Betriebstypen und angemessen leistungsfähige Dimensionierung der Verkaufsflächen. Aus diesem Grund sind in einem C-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Von besonderer Bedeutung ist ein vielfältiges Dienstleistungsangebot einschließlich attraktiver Angebote im Freizeit-, Kultur- und Gastronomiebereich, die zu einer Belebung auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten beitragen.

Dem zentralen Versorgungsbereich in Gohlis-Süd kommt eine Vorrangstellung bei der Entwicklung der Zentrenstruktur im gesamten Versorgungsraum Nordwest zu. Die Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches zu einem funktionstüchtigen C-Zentrum zählt damit zur exponierten Zielstellung.

Der zentrale Versorgungsbereich mit dem Einkaufszentrum „Gohlis-Arkaden“ wird im STEP Zentren als D-Zentrum ausgewiesen (siehe Anhang 2).

Für das Flächenpotenzial im Kreuzungsbereich Lützowstraße / südlich der Georg-Schumann-Straße ist im ausgewiesenen D-Zentrum die planungsrechtliche Voraussetzung für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, wie folgt gegeben:

- Die Fläche befindet 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 in Teilen zumindest einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), teilweise aber auch einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) oder möglicherweise sogar einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO); ggf. ist (zumindest für Teilbereiche) auch von einer Gemengelage auszugehen. Jedenfalls sind Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig.

Da die bislang überwiegend kleinteilig strukturierte **Versorgungslage an der Coppistraße** durch den Supermarkt erheblich in ihrer Nahversorgungsfunktion aufgewertet wurde, ist sie als

als Nahversorgungslage (siehe Anhang 3) dargestellt. Ihr kommt eine wichtige Funktion für die Nah- bzw. Grundversorgung der umgebenden Wohnquartiere zu.

Die Nahversorgungslage befindet sich im Siedlungsschwerpunkt bzw. an der Haupteerschließung innerhalb ihres Einzugsgebietes und ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Im inneren Stadtraum beschränkt sich ihr Einzugsgebiet vorrangig auf das nähere Umfeld, aus dem die Nahversorgungslage gut zu Fuß erreichbar ist.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, sind wie folgt gegeben:

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

Das Warenangebot in der Nahversorgungslage ist geprägt durch ein breites Lebensmittelsortiment. Aus diesem Grund sind in einer Nahversorgungslage nur die in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente des Lebensmittelbereiches, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Sanitätswaren sowie Schnittblumen, zoologischer Bedarf typisch und zu schützen. Es wird ergänzt durch andere wohnortbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote z.B. aus den Bereichen Gesundheit, Gastronomie, Freizeit oder Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Die Nahversorgungslage Coppistraße erfüllt in ihrem Bestand eine wichtige wohnungsnahe Versorgungsfunktion im Ortsteil und ist im erreichten Entwicklungsstand zu sichern.

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

- einen kleinen Laden mit einer Verkaufsfläche bis 150 m²,
- mit Warenangeboten im Food- und Non-Food-Bereich,
 - als Nachbarschaftsladen aber auch als Ladenhandwerk beim Angebotsschwerpunkt im Food-Bereich (vgl. Definition des Institutes für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Katalog E, S.44),
 - als Fachgeschäft beim Angebotsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Sortimenten im Nonfood-Bereich, der ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppen-orientiertes mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbietet (vgl. ebenda, S.48),
- in der Regel in direkter räumlich-funktionaler Zuordnung zu Wohngebieten,
 - häufig als Erdgeschossnutzung in Mehrfamilienhäusern insbesondere an Hauptverkehrsstraßen bzw. an Magistralen mit Versorgungsfunktion und ggf. auch Aufenthaltsqualität für Fußgänger,
 - aber auch in Nebenstraßen, hier traditionell insbesondere in Eckgebäuden,
 - im Großsiedlungsbestand aus DDR-Zeiten auch als Funktionsunterlagerung vor allem entlang zentral gelegener Wege mit untergeordneter Funktion für den Kfz-Verkehr.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund dieser städtebaulichen und stadtentwicklungspolitische Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall

keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels mittels Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung oder Ansiedlung von „Leipziger Läden“ grundsätzliches Ziel der Stadt (vgl. Kap.3 Ziele und Zweck der Planung).

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er wurde am 18.10.2000 (RB III-432/00) von der Ratsversammlung beschlossen. Der Teilplan Stadterneuerung wurde im Jahr 2003 und in Teilen 2006 fortgeschrieben und neu beschlossen (RB III-1328/03 und RB IV-523/06).

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

- Im Teilplan Stadterneuerung werden die Baublöcke des Plangebietes als konsolidierte Gebiete eingestuft. Der Sanierungsstand der Wohngebäude ist hoch, der Leerstand gering. Eine Förderung zur Veränderungen der Wohnbebauung im Gebiet erfolgt nachrangig.
- Der Gleisbogen grenzt die Bebauung der Ortsteile Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte deutlich voneinander ab. Die direkt am Gleisgelände gelegenen Baublöcke des Plangebietes weisen eine geringe Bebauungsdichte auf. Im Kontrast dazu stehen die südlich und nördlich anschließenden Baublöcke außerhalb des Plangebietes mit einem hohen Grad an Überbauung. Eine Erhöhung des Wohnungsbestandes im Plangebiet ist nicht geplant, vielmehr wird eine Entdichtung überbauter Blöcke im Blockinneren angestrebt.
- Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wird die Vernetzung der Grünräume entlang des "Gohliiser Bogens" – derzeit bestehend aus Grünflächen sowie Kleingartenanlagen – als Ziel formuliert. Für die Umsetzung dieser Zielstellung sind die unbebauten Flächen des Plangebietes weiterhin freizuhalten und als Grünräume weiterzuqualifizieren.

Nach Aussage des STEP W+S ist im Plangebiet keine Umstrukturierung der Wohnbebauung vorgesehen, vielmehr sollen die Wohnstandorte Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte in ihrer jetzigen Form erhalten und durch Grünraumvernetzung und Entdichtung der Blockinnenbereiche gestärkt werden.

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

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

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

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und Öffentlicher Raum"

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

7. Umweltbelange

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

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

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

Als „Dritte“ (Bürgervereine, Umweltverbände) wurden der Ökolöwe Umweltbund Leipzig e.V., der Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) LV Sachsen e.V., der Naturschutzbund (NABU) Landesverband Sachsen e.V. und der Bürgerverein Gohlis e.V. durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 30.10.2008 beteiligt.

Von zweien der Vereine sind Stellungnahmen eingegangen:

- In einer Stellungnahme wurde lediglich mitgeteilt, dass keine Einwendungen bestehen.
 - In der anderen Stellungnahme begrüßte der Verein ausdrücklich, dass die Stadt die mit dem BauGB gegebenen Möglichkeiten nutzt, um bauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Außerdem wurde die Anregung zur Diskussion gestellt, die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente, die in der „Leipziger Sortimentsliste“ enthalten sind, je nach Geltungsbereich variabel zu gestalten. Insbesondere wird eine Marktsättigung in den Sortimenten Baumarkt, Gartenfachmarkt und Gebrauchtwagenhandel gesehen und Defizite dagegen beispielsweise in den Sortimenten Kleinmöbel und Fischwaren.
- Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. In derartige Sortimentslisten dürfen nur diejenigen Sortimente aufgenommen werden, die in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt typischerweise vorkommen. Eine Unterscheidung ist nur möglich zwischen unterschiedli-

chen Kategorien zentraler Versorgungsbereiche – in Leipzig zwischen den A- bis D-Zentren (in denen alle in der Liste aufgeführten Sortimente zentrenrelevant sind) auf der einen Seite und Nahversorgungslagen (in denen nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente relevant sind) auf der anderen Seite. Auch in den Bebauungsplänen ist nur die obige Unterscheidung möglich. Sollen mit dem Bebauungsplan zentrale Versorgungsbereiche der Kategorie A bis D geschützt werden, dann sind sämtliche Sortimente der Sortimentsliste als unzulässig festzusetzen. Sollen jedoch ausschließlich Nahversorgungslagen geschützt werden, dann dürfen nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der Liste als unzulässig festgesetzt werden. Eine variable Gestaltung der Festsetzung dahingehend, dass das ausgeschlossen wird, was in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich aktuell gerade in ausreichendem Maße oder im Überfluss vorhanden ist, um damit die aktuell fehlenden Warenangebote zu fördern, ist nicht möglich. Es würde sich dabei um eine Einflussnahme auf den Wettbewerb handeln, der im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist. Die vorgebrachte Anregung ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 30.10.2008. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Es wurden seitens der TöB keine Stellungnahmen vorgebracht, die grundsätzlich gegen die Planung sprechen würden.

Lediglich die Handwerkskammer zu Leipzig hat in Ihrer Stellungnahme vom 09.12.2008 die nachfolgende Ergänzung des Bebauungsplanes angeregt:

„Im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich sind handwerklich tätige Unternehmen ansässig. Sie sind für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet wichtige Unternehmen und führen teilweise auch erweiterte Sortimente bzw. Randsortimente. In diesem Sinne müssen derartige Nutzungen auch weiterhin für zulässig erklärt werden. Diesem Erfordernis kommen die Festsetzungen unter 3e (Zulässigkeit des ‚Leipziger Ladens‘ bis ca. 150 m²) und 3f (Zulässigkeit des ‚Werksverkaufs‘ zentrenrelevanter Sortimente) zwar weitestgehend nach, unberücksichtigt bleiben jedoch Filialen von Handwerksbetrieben [der] relevanten Branchen. Auch die Erweiterung der zugehörigen Produktionsstätte kann durch die Festsetzung auf Dauer eingeschränkt werden. Entscheidend für die ansässigen handwerklichen Unternehmen mit relevanten Sortimenten sind die künftigen Nutzungsmöglichkeiten. Diese müssen insbesondere auch die Betriebserweiterung, Betriebserneuerung sowie Investitionen am Standort gewährleisten.“

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

*In die textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan sind deshalb analog § 1 Abs. 10 BauNVO Festsetzungen wie folgt aufzunehmen:
‘Die im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen dieser Anlagen werden als allgemein zulässig erklärt.’“*

Diese Stellungnahme wurde sorgfältig geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahme ist recht allgemein gehalten; genauere Angaben zu betroffenen Unternehmen oder konkreten Fallkonstellationen sind ihr nicht zu entnehmen. Auch im Rahmen der öffentlichen Aus-

legung haben sich keine Unternehmen entsprechend geäußert. Ebenso liegen der Stadt aus den eigenen Ermittlungen keine Hinweise auf möglicherweise betroffene Unternehmen oder konkreten Fallkonstellationen vor, die Hintergrund für die Stellungnahme der Handwerkskammer sein könnten. Die Prüfung konnte sich somit lediglich auf die recht allgemein gehaltenen Ausführungen der Handwerkskammer stützen und diese einer detaillierten Betrachtung unterziehen; eine Prüfung anhand konkreter Fallkonstellationen war nicht möglich.

Im Ergebnis der Prüfung und der darauf aufbauenden Abwägung soll dem Änderungsvorschlag der Handwerkskammer nicht gefolgt werden. Dies ist wie folgt begründet:

Zunächst mal setzt eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) voraus, dass ein Baugebiet nach den §§ 2 bis 9 der BauNVO festgesetzt ist. Das ist hier nicht der Fall. Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO käme hier allein schon mangels Zulässigkeit nicht in Frage.

Aber auch eine dem entsprechende Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB, die grundsätzlich zulässig wäre, soll aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

Aus der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass es der Handwerkskammer um Verkaufsstellen bzw. Läden mit den folgenden drei Eigenschaften geht:

- Es sind Verkaufsstellen bzw. Läden von „im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich [ansässigen] handwerklich tätige[n] Unternehmen“,
- die „für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet wichtige Unternehmen“ sind
- und „teilweise auch erweiterte Sortimente bzw. Randsortimente¹“ führen.

Es wird für erforderlich gehalten, dass „derartige Nutzungen auch weiterhin für zulässig erklärt werden“. Der Handwerkskammer geht es somit ausdrücklich nicht um solche Handwerks- oder sonstigen Betriebe, die weder im Plangebiet noch im angrenzenden Bereich (in dessen unmittelbarem Umfeld) ansässig, sondern in größerer Distanz dazu gelegen sind, die aber dennoch eine Verkaufsfiliale innerhalb des Plangebietes betreiben. Solche Betriebe und deren Verkaufsstellen bzw. Läden können somit im weiteren unberücksichtigt bleiben.

Für die von der Handwerkskammer angesprochenen „im Plangebiet oder im angrenzenden Bereich [(in dessen unmittelbarem Umfeld) ansässige] handwerklich tätige Unternehmen“ ergeben

¹ Der Begriff „Randsortimente“ ist wie folgt u.a. in der Arbeitshilfe „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu) definiert:

„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.“

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

sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Möglichkeiten bzw. Beschränkungen für den Betrieb von Verkaufsstellen bzw. Läden für zentrenrelevante Sortimente:

- a) Bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² sind diese Verkaufsstellen bzw. Läden als „Leipziger Läden“ (siehe Kap. 11) grundsätzlich auch weiterhin zulässig. Nach der Beschreibung der Handwerkskammer zu urteilen, handelt es sich nämlich um Fachgeschäfte, die
- ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment als Kernsortiment und
 - zusätzlich ein dem jeweiligen Kernsortiment sachlich zugeordnetes und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnetes Randsortiment führen und die
 - weitere, ebenfalls hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Sortimente führen,
 - die weder Kern- noch Randsortimente sind – es wird davon ausgegangen, dass derartige Sortimente in der Stellungnahme der Handwerkskammer mit dem ansonsten eher unüblichen Begriff „*erweiterte Sortimente*“ gemeint sind –,
 - die aber ebenfalls für die Eigenschaft als „*für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet wichtige Unternehmen*“ mit von Bedeutung sind und damit auch zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen.

Dies gilt grundsätzlich auch, soweit es sich bei den Verkaufsstellen bzw. Läden um „Filialen“ der „*im Plangebiet oder im angrenzenden Bereich [(in dessen unmittelbarem Umfeld) ansässigen] handwerklich tätige[n] Unternehmen*“ handelt. Es kann sich bei diesen Fachgeschäften im Übrigen gleichzeitig auch um „Werksverkauf“ im Sinne der betreffenden Festsetzung (siehe Kap. 12) handeln, soweit die darin genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

- b) Bei einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m² sind diese Verkaufsstellen bzw. Läden als „Werksverkauf“ auch weiterhin zulässig, soweit sie der betreffenden Festsetzung (siehe Kap. 12) entsprechen. Die „erweiterten Sortimente“, die weder branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment als Kernsortiment bzw. Randsortiment sind, dürfen hier nicht angeboten werden. Auch hier kann es sich um „Filialen“ im oben genannten Sinne handeln.
- c) Nicht mehr zulässig sind lediglich solche Verkaufsstellen bzw. Läden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m², die keinen „Werksverkauf“ im Sinne der betreffenden Festsetzung darstellen, z.B.
- da die Größe der dem Verkauf der Sortimente dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte nicht deutlich untergeordnet bleibt oder,
 - da das Randsortiment dem jeweiligen Kernsortiment hinsichtlich des Angebotsumfangs nicht deutlich untergeordnet bleibt oder
 - da die „erweiterten Sortimente“ hinsichtlich des Angebotsumfangs nicht deutlich untergeordnet bleiben.

Diese unter c) genannten Fälle dürfte allerdings nur selten auftreten; es handelt es sich somit nur um einzelne, in ihren wirtschaftlichen Interessen Betroffene. Die sich daraus für die Betroffenen ergebenden Nachteile sind hinzunehmen, da die entgegenstehenden öffentlichen Interessen überwiegen (Näheres dazu siehe Kap. 10).

Bestehende Verkaufsstellen bzw. Läden können im Übrigen im Rahmen des „passiven Bestandsschutzes“ weiter bestehen bleiben. Außerdem ist es den betroffenen Unternehmen nicht verwehrt, neben einem „Werksverkauf“ einen eigenständigen „Leipziger Laden“ zu betreiben und damit die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche entsprechend zu vergrößern.

Dass „die Erweiterung der zugehörigen Produktionsstätte [...] durch die Festsetzung auf Dauer eingeschränkt werden“ könnte, ist im Übrigen nicht zu erkennen. Aus der Festsetzung zum „Leipziger Laden“ ergeben sich keinerlei planungsrechtliche Beschränkung für Erweiterungen der Produktionsstätte. Für die Festsetzung zum „Werksverkauf“ gilt entsprechendes, wobei hier umgekehrt die Größe des „Werksverkaufes“ gekoppelt ist an die Größe der Produktionsstätte; in-

folge der Erweiterung der zugehörigen Produktionsstätte kann auch der „Werksverkauf“ erweitert werden, bis an die Grenze zur Großflächigkeit heran.

Die von der Handwerkskammer vorgeschlagene Festsetzung kann und eine dem entsprechende Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB soll im Ergebnis nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie wäre im Übrigen in der vorgeschlagenen Formulierung viel zu weit gefasst, das sie sich nicht nur auf die angesprochenen Verkaufsstellen bzw. Läden, sondern auf alle vorhandenen zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen beziehen und Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen dieser Anlagen werden als allgemein zulässig erklären würde.

Sonstige Stellungnahmen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten, wurden nicht vorgebracht. Die beteiligten TöB und die wesentlichen inhaltlichen Ergebnisse der Beteiligung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

beteiligte TöB:	wesentliche Inhalte der Stellungnahmen:
Industrie- und Handelskammer zu Leipzig	Stellungnahme vom 03.12.2008: Das Erreichen der im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Leipzig wird durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt und somit auch von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet.
Landesdirektion Leipzig, Abt. 3 Referat 37 - Raumordnung und Regionalentwicklung	Stellungnahme vom 27.06.2008: Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt. (Weiteres siehe Kap. 6.1.1). Eintragung in das Raumordnungskataster unter der Nummer 187/08.
Regionaler Planungsverband Westsachsen, Regionale Planungsstelle	Stellungnahme vom 04.12.2008: Keine Bedenken gegen die Planung.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme eingegangen.
Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig	Stellungnahme vom 02.02.2009: Keine grundsätzlichen Einwände. Bahnflächen werden in dem Bebauungsplan als solche ausgewiesen. Die von der Darstellung Nutzungsarten weiteren betroffenen Bahnflächen werden derzeit innerhalb einer Machbarkeitsprüfung geprüft. Die Verwertung der Flächen ist für das Jahr 2009 geplant.
Handwerkskammer zu Leipzig	Stellungnahme vom 09.12.2008; siehe oben.
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig I	Stellungnahme vom 08.12.2008: Grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

beteiligte TöB:	wesentliche Inhalte der Stellungnahmen:
Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Niederlassung Leipzig II	Stellungnahme vom 06.12.2008: Geschäftsbereich nicht betroffen.
TLG Immobilien GmbH Süd	Keine Stellungnahme eingegangen.

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

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft:

- im Norden* *ausgehend vom westlichsten Eckpunkt des Flurstückes 1.145 (Ausgangspunkt) in östlicher Richtung entlang der Südseite des Gleisbogens auf der südlichen Grenze des Flurstückes 289/2 bis zu dessen östlichem Eckpunkt, von dort ausgehend die Flurstücke 611/14 und 315/1 gradlinig querend zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 641a, weiter auf der südlichen Grenze des Flurstückes 315/1 bis zu deren Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen westlichen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 889 (Freiligrathplatz), auf dieser gedachten Verlängerung das Flurstück 315/1 querend, weiter auf der südlichen Grenze der Flurstücke 889 und 1.683 (Benedixstraße), auf der westlichen Grenze des Flurstückes 1.657/13 (Virchowstraße) und auf deren gedachter gradliniger südlicher Verlängerung die Flurstücke 647 Lützowstraße und 649 (Wilhelm-Sammet-Straße) querend bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstückes 649, weiter entlang der Südseite der Wilhelm-Sammet-Straße auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 649 und 699 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 460 (Geibelstraße),*
- im Osten* *entlang der Westseite der Geibelstraße auf der westlichen Grenze des Flurstückes 460,*
- im Süden* *entlang der Nordseite der Bahntrasse auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 461 und 315/1 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 311a, von dort ausgehend das Flurstück 315/1 gradlinig querend zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 1.010/1, weiter entlang der Nordseite der Bahntrasse auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 315/1, 611/4 und 611/3 bis zu deren Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen nördlichen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 298o, auf dieser gedachten Verlängerung das Flurstück 611/3 querend und weiter auf der westlichen Grenzen des Flurstückes 298o, auf der nördlichen und der westlichen Grenze des Flurstückes 298/1, auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 297g und 297f und entlang der Ost-*

seite der Lindenthaler Straße auf der östlichen Grenze des Flurstückes 1.699 bis zu deren Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen östlichen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 1.702/1 (Magdeburger Straße), auf dieser gedachten Verlängerung das Flurstück 1.699 (Lindenthaler Straße) querend, weiter entlang der Nordseite der Magdeburger Straße auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 1.702/1 und auf einer gedachten Geraden das Flurstück 1.695 (Breitenfelder Straße) querend zur nördlichen Grenze des Flurstückes 292x (Magdeburger Straße), weiter entlang der Nordseite der Magdeburger Straße auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 292x und auf einer gedachten Geraden das Flurstück 290v (Wiederitzscher Straße) querend zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 290u, weiter entlang der Wiederitzscher Straße auf der westlichen Grenze des Flurstückes 290v, auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 1.693 (Cöthner Straße) und auf deren gedachter gradliniger westlicher Verlängerung das Flurstück 1.692 (Motteler Straße) querend bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 289d,

im Westen entlang der Westseite der Motteler Straße auf der westlichen Grenze des Flurstückes 1.692 und der südlichen Grenze des Flurstückes 1.145 bis zu dessen westlichster Ecke (Ausgangspunkt).

Mit Ausnahme der in der Gemarkung Eutritzsch gelegenen Flurstücke Nr. 699 (Wilhelm-Sammet-Straße), 460 (Geibelstraße) und 461 (Bahntrasse) befinden sich alle genannten Flurstücke in der Gemarkung Gohlis.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Liegenschaftskarte mit Stand vom 18.04.2008.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurden die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 315/1, 611/3, 611/4, 611/5, 611/6 und 613/2 nicht in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, da es sich dabei um gewidmetes Bahngelände oder um städtische Straßengrundstücke handelt, für die kein Planungserfordernis besteht. Bahngelände und städtische Straßengrundstücke wurden nur insoweit in das Plangebiet aufgenommen, wie dies für einen zweckmäßigen Zuschnitt eines zusammenhängenden Plangebietes bzw. für eine möglichst nachvollziehbare Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sinnvoll war. Die in § 2 des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen beziehen sich ausdrücklich nicht auf diese Flächen (siehe auch Kap. 10).

Über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend wurden folgende Flurstücke in diesen Bebauungsplan einbezogen:

- die aneinander grenzenden, unbebauten Flurstücke 297/1, 297b, 297c, 297d, 297e und 298/2 östlich der Lindenthaler Straße, die zusammengekommen ein zusammenhängendes Baugrundstück von ca. 2.200 m² ergeben würden sowie
- die Flurstücke 368/1, 368/2, 1.640, 459, 459a und 459b zwischen Lützner Straße, Wilhelm-Sammet-Straße, Geibelstraße und Bahntrasse, aufgrund des weitgehend ungenutzten Fabrikgelände mit einer Größe von ca. 21.500 m².

Da auf den genannten Flächen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 150 m² („Leipziger Laden“; siehe Kap. 6.2.1) und bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich wären, besteht auch hier das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungserfordernis. Ebenso gelten hierfür die Planungsziele dieses Bebauungsplanes entsprechend.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht vollständig und ohne Änderungen dem öffentlich ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes. In der Festsetzung ergänzt wurde aber die Aussage, dass sich die Flurstücke 699, 460 und 461 in der Gemarkung Eutritzsch befinden. Auch ohne diese

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

10. Allgemeine Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere, Tierhaltungsbedarf)
- 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, Klein elektronikgeräte
- Musikalien, Tonträger, Bildträger
- Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck, Silberwaren.

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

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

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele a) bis c) (siehe Kap. 3) beizutragen. Die Festsetzung soll sich ausschließlich auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die zentrenrelevante Sortimente als Kern- bzw. Hauptsortimente führen. Sie soll sich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe erstrecken, deren Kern- bzw. Hauptsortiment keine Zentrenrelevanz aufweist, die aber in einem branchenüblichen Randsortiment zentrenrelevante Waren führen. Auch sollen alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente zulässig bleiben. Zu beachten sind aber auch die Festsetzungen zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ (siehe Kap. 11 und 12).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Die Festsetzung erfasst ausschließlich die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke und Teilen davon. Sie erstreckt sich ausdrücklich nicht auf die im Plangebiet gelegenen Bahnanlagen (siehe dazu Kap. 13), bei denen es sich nicht um Baugrundstücke handelt. Sie erstreckt sich auch nicht auf die öffentlichen Straßen, für die im Hinblick auf die mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke kein Planungserfordernis besteht.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, hier namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.
- 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 des zentralen Versorgungsbereiches dient.
- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes vorhanden (siehe Kap. 6.2.1).

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Die Verwirklichung einer solchen Absicht allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit den bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen würde negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele (siehe Kap. 3) verhindern. Deshalb ist es jetzt erforderlich, dem mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.
- Außerdem sind auch andere im Plangebiet gelegene Flurstücke grundsätzlich geeignet zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen geeignet sind, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich zu ziehen. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der weiteren Ansiedlung bzw. der Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ getroffen (siehe Kap. 11 und 12).

Weitere ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Randsortimenten bzw. entsprechende „Fremdkörperfestsetzungen“ sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind keine Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Bestand vorhanden, die, um existieren zu können, auch zentrenrelevante Sortimente in untergeordnetem Umfang und damit als Randsortimente führen müssen. Auch sind keine Bestrebungen dahingehend bekannt, derartige Nutzungen in absehbarer Zeit anzusiedeln; obgleich Teile des Plangebietes für derartige Ansiedlungen aus Sicht der potentiellen Investoren bzw. Betreiber grundsätzlich geeignet sein könnten. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente zu belassen (in der Regel begrenzt auf bis zu maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Betriebes bzw. maximal 800 m² Verkaufsfläche je Betrieb) bzw. entsprechende „Fremdkörperfestsetzungen“ zu treffen, besteht somit nicht.

Im Übrigen steht dieser Bebauungsplan derartigen Nutzungen insoweit auch nicht grundsätzlich entgegen, wie die Randsortimente in einem dafür eingerichteten „Leipziger Laden“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² (siehe dazu Kap. 6.2.1 und 11) angeboten werden. Bei Ansiedlungsvorhaben, die eine Verkaufsfläche von mehr als 150 m² für Randsortimente benötigen und somit eine gesamte Verkaufsfläche von über 1.500 m² ausweisen dürften, ist ohnehin allein schon aufgrund der dann zu erwartenden Verkehrsmengen davon auszugehen, dass es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufzustellen. Darin kann dann der Rahmen für die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente sachgerecht festgesetzt werden.

Austauschblatt DS IV/ 4237
 RV 17.06.09 v. 08.06.09

Auch sonstige räumlich oder inhaltlich begrenzte Ausnahmen sind nicht erforderlich und können allein schon deshalb nicht getroffen werden, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar sind.

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang zugrunde liegendem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen. Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die für diese Festsetzung Anlass gebenden Bestrebungen, innerhalb des Plangebietes weitere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, stehen dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – hier namentlich der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche an der Georg-Schumann-Straße und der Coppistraße mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen – diametral entgegen. Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges b)** offensichtlich: Der STEP „Zentren“ stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Bestrebungen zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes stehen den mit dem STEP Zentren – für die Stadt im Allgemeinen und für das Plangebiet sowie für die im Kap. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche im Besonderen – beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Zielen diametral entgegen. Die Ziele würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zumindest in Teilen in Frage gestellt. Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen.

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges c)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen (siehe Kap. 6.2.1), eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind der eigentliche „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und b) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zumindest in Teilen in Frage gestellt.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die vorhandenen brachliegenden Flächenpotenziale im Zentrumsbereich an der Georg-Schumann-Straße zu verweisen, deren angemessenen Nutzung und Gestaltung wegen ihrer exponierten Lage an der Magistrale Georg-Schumann-Straße von hoher stadtentwicklungspolitischer Bedeutung ist. Auch um der Gefahr einer isolierten Entwicklung auf dem ehemaligen Brauereigelände an der Breitenfelder Straße (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 281 "Stadtteilzentrum Gohlis" vor (Satzungsbeschluss vom 21.01.2009, Beschluss-Nr. IV-1482/09) vorgebeugt werden. Dies würde durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wenigstens gebremst, wenn nicht sogar in Frage gestellt werden.

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

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der ohne die Festsetzung seit mehr als sieben Jahren bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben. Zumindest wird seitens der Stadt von einem solchen Interesse ausgegangen, obwohl die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben (siehe auch Kap. 8.1). Für einzelne Grundstücke sind aber Absichten zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bekannt, die aufgrund dieses Bebauungsplanes nicht mehr zulässig sind (siehe auch Kap. 2 und 5.1 a).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung und damit auch zur Verwertung und zum Verkauf ihrer Grundstücke insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Nicht mehr zulässig ist somit insbesondere auch die Ansiedlung der für diesen B-Plan mit Anlass gebenden Nutzungen SB-Markt und Getränkemarkt. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Im Ergebnis ist dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier insbesondere die Interessen der Betreiber der bestehenden „Leipziger Läden“ (einschließlich des „Tankstellen-Shops“ und des „Werksverkaufs“) – die aber gleichzeitig auch als Grundstückseigentümer betroffen sein können (siehe dazu oben zum Belang d). Für diese wird – obwohl die Betreiber der Nutzungen bzw. die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben (siehe auch Kap. 10.5) – davon ausgegangen, dass sie an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Betriebsausweitung interessiert sind. Dies ist mit dem Bebauungsplan nur noch bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² möglich bzw. für den „Werksverkauf“ an räumliche Nähe und die Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte gekoppelt.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Im Falle des „Leipziger Ladens“ ist den Betreibern die Ausübung der bisherigen Nutzungen (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung z.B. durch Sortimentsveränderungen aber auch durch Betriebsausweitungen bis zu einer Verkaufsfläche

von 150 m² weiterhin uneingeschränkt möglich. Damit dürfte den Interessen des überwiegenden Teils der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen entsprochen sein. Auch dürfte in den im Bestand vorhandenen Ladengeschäften in der Regel eine Ausweitung auf eine Verkaufsfläche von mehr als 150 m² ohnehin nicht möglich sein, zumindest nicht ohne aufwändige bauliche Maßnahmen z.B. zur baulichen Verbindung mehrerer Ladengeschäfte. Die Möglichkeit, eine Betriebsausweitung durch Eröffnung eines zweiten, baulich eigenständigen „Leipziger Ladens“ vorzunehmen, bleibt unbenommen. Im Ergebnis sind auch weiterhin verschiedene Möglichkeiten der Betriebsausweitung gegeben. Es entfällt lediglich die Möglichkeit der Betriebsausweitung durch Schaffung einer Ladeneinheit mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m², nicht aber die Möglichkeit der Betriebsausweitung überhaupt.

- Auch im Falle des „Werksverkaufes“ ist den Betreibern die Ausübung der bisherigen Nutzungen (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung z.B. durch Sortimentsveränderungen aber auch durch Betriebsausweitungen in Abhängigkeit von der räumlichen Nähe und der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte weiterhin uneingeschränkt möglich. Soweit der „Werksverkauf“ zentrenrelevanter Sortimente aufgrund der geringen Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte auf weniger als 150 m² beschränkt ist, kann der Verkauf ggf. auch in einem „Leipziger Laden“ mit der entsprechend größeren Verkaufsfläche erfolgen. Zusätzlich besteht auch hier die Möglichkeit der Ausweitung durch Eröffnung eines zweiten, baulich eigenständigen „Leipziger Ladens“. Im Ergebnis sind auch hier weiterhin verschiedene Möglichkeiten der Ausweitung gegeben.

Im Ergebnis ist somit auch diesem Belang kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.

Dementsprechend ist diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zuzumessen.

10.8 Abwägung zwischen den berührten Belangen

Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist mit der Festsetzung gegeben. Dies ist Ergebnis der obigen Ausführungen und der nachfolgend dargelegten Abwägung der von der Festsetzung berührten Belange (unter Berücksichtigung auch der Festsetzung zum „Leipziger Laden“ und „Werksverkauf“; siehe Kap. 11 und 12).

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

Bei **Belang d)** handelt es sich zwar um wirtschaftliche Interessen grundsätzlich aller Grundstückseigentümer im Plangebiet. Ihnen wird die Nutzungsoption „Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“, die seit mehr als sieben Jahren bestanden hat und auf den meisten Grundstücken nicht ausgeschöpft wurde, dahingehend eingeschränkt, dass lediglich noch die Errich-

tung von bzw. die Vermarktung für die Errichtung von „Leipziger Läden“ und „Werksverkauf“ zulässig ist. Dies ist aber zumutbar und deshalb hinzunehmen. Hier wird nicht in geschützte Rechtspositionen eingegriffen. Es findet kein Eingriff in bestehende (bestandsgeschützte) Nutzungen statt. Alle anderen bislang zulässigen Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke bleiben unverändert bestehen.

Bei dem **Belang e)** handelt es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener, wobei allerdings auch hier nicht in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Es wird nicht in die derzeitige Nutzung eingegriffen; das Recht des Betreibers der jeweiligen Anlage, seine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend der erteilten Baugenehmigung zu nutzen, bleibt bestehen. Es entfällt aber die Option den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten über eine Verkaufsfläche von 150 m² hinaus bzw. unabhängig von der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte zu erweitern. Dies ist aber zumutbar und deshalb hinzunehmen. Die bestehenden Nutzungen liegen zwar oft in verkehrsgünstiger Lage, sie befinden sich aber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und sie entziehen damit dem zentralen Versorgungsbereich Kaufkraft. Bei Erweiterung der Nutzungen über die nun gesetzten Grenzen hinaus wäre zu erwarten, dass sich dieser nachteilige Effekt erheblich verstärkt. Die Ansiedlungen bzw. Entwicklung größerer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen soll deshalb in den im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, auch, um diese zu stärken. Die Zumutbarkeit ergibt sich aber auch daraus, dass vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten verbleiben.

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

11. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

*(2) Absatz 1 gilt nicht für Ladengeschäfte mit einer Größe der Verkaufsfläche von bis 150 m², die
a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führen
oder*

b) zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen

(„Leipziger Laden“).

11.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

11.3 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung

Hierfür gelten die Ausführungen im Kap. 10.3 entsprechend.

11.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit „Leipziger Läden“ dem Ziel e) entsprechend ermöglicht, ohne dass damit ein Widerspruch zu den Zielen a) bis c) erzeugt werden würde. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Laden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche.

Der **Begriff der Verkaufsfläche** stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager. Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

11.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

11.6 Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange

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

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke und
- e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung

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

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen vollständigen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für den mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereich sicherlich von Vorteil, wenn die in einem „Leipziger Laden“ verkauften Produkte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentsspektrums sind aber im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten (siehe auch Kap. 6.2.1). Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben.

12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

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

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

12.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles f) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im

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

12.3 Voraussetzungen für die Anwendung der Festsetzung

Hierfür gelten die Ausführungen im Kap. 10.3 entsprechend.

12.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit des Werksverkaufes dem Ziel f) entsprechend ermöglicht, ohne dass damit ein Widerspruch zu den Zielen a) bis c) erzeugt werden würde. Ausschlaggebend dafür ist die tatbestandliche Voraussetzung des Werksverkaufes, dass die angebotene Ware im ansässigen Betrieb hergestellt wird. Daher ist beim Werksverkauf von der Beschränkung regelmäßig auf ein einzelnes Sortiment, ggf. auch auf wenige Artikel auszugehen.

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

Die Festsetzung ist im Übrigen auch ohne die gebräuchliche ergänzende Festsetzung einer absoluten Obergrenze („Deckelung“) geeignet. Zwar sind angesichts der vorliegenden Grundstücksstrukturen grundsätzlich auch größere Verkaufsstellen für den Werksverkauf bis an die Grenze zur Großflächigkeit heran möglich. In der Realität ist damit aber wohl kaum zu rechnen. Außerdem kommt es hinsichtlich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – auf deren Erhaltung und Entwicklung dieser Bebauungsplan ja ausgerichtet ist – vielmehr auf die Begrenzung der Summe der im Plangebiet insgesamt maximal vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an, als darauf, dass diese Verkaufsfläche je Grundstück eine in m² absolut bestimmte, von der Grundstücksgröße unabhängige Flächengröße nicht überschreitet. Im Übrigen wäre die sachgerechte Festsetzung einer absoluten Obergrenze je Verkaufsstelle auch nicht möglich. Die Auswirkungen einzelner Verkaufsstellen für den Werksverkauf auf zentrale Versorgungsbereiche ist nämlich in besonderem Maße auch von der konkreten Art und Bandbreite des jeweils angebotenen Sortimentes abhängig. Der Verkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs kann sich bei geringerer Flächengröße nachteiliger auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken als z.B. der Verkauf „weißer Ware“ auf größerer Fläche.

12.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

12.6 Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange

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

- der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen als Belange der Wirtschaft – hier mit ihrem Interesse, ihre Produkte auch weiterhin direkt an Endverbraucher vermarkten zu können, sowie
- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufes auch zentrenrelevanter Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d)).

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

- d) der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- e) des STEP „Zentren“ der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und die neueren Erkenntnisse aus seiner Fortschreibung, sowie
- f) der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen.

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

13. Bahnflächen

§ 3 dieses Bebauungsplanes enthält folgende nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Die im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Bahnflächen (namentlich die Flurstücke oder Teile der Flurstücke 611/14, 295/2, 611/12, 914/2, 1.200/2, 611/7, 1.197/3, 1.197/2, 611/9, 613/4, 297/2, 611/3, 613/2 und 315/1 der Gemarkung Gohlis) werden als Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf gewidmete Bahnflächen. Dies ist erforderlich, um ein zusammenhängendes Plangebiet zu erhalten. Mit der nachrichtlichen Übernahme werden die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes für Bahnzwecke gewidmeten Flurstücke namentlich genannt. Dies erfolgt im Interesse des Verständnisses des Bebauungsplanes, da es sich bei gewidmeten Bahnflächen nicht um Baugrundstücke

im Sinne des Bauplanungsrechtes handelt, auf die sich die Festsetzungen des § 2 dieses Bebauungsplanes allein beziehen sollen. Die grundsätzliche Möglichkeit der Erstreckung dieser Festsetzungen auf die genannten Flurstücke für den Fall ihrer Entwidmung bleibt davon unberührt.

14. Hinweise

Nach den Beteiligungen zum Entwurf dieses Bebauungsplanes (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Sanierungsgebiet

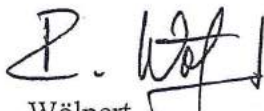
Der südlich des Bahnbogens gelegene Teil des Plangebietes befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Gohlis (Beschluss Nr. 1505/99 der Ratsversammlung vom 24.02.1999 und Nr. 1612/99 vom 16.06.1999; Bekanntmachung am 31.07.1999 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 16/99), entstanden durch Verschmelzung der Sanierungsgebiete Gohlis-Zentrum (Beschluss Nr. 739/93 vom 31.03.1993; Bekanntmachung am 20.09.1993 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 16/93) und Gohlis-Zentrum Nord/Gohlis II (Beschluss Nr. 739/93 vom 31.03.1993; Bekanntmachung am 04.02.1995 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 3/95).

2. Erhaltungssatzung

Der nördlich des Bahnbogens bzw. der östlich anschließenden Bahntrasse gelegene Teil des Plangebietes befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes Gohlis-Mitte (Beschluss Nr. III-1339/03 der Ratsversammlung vom 18.06.2003; Bekanntmachung am 19.07.2003 im Leipziger Amts-Blatt Nr. 15/03).

Da es sich dabei lediglich um redaktionelle Ergänzungen zur Klarstellung handelt, die den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes nicht verändern, waren eine erneute Auslegung sowie eine erneute Einholung der Stellungnahmen (§ 4a Abs. 3 BauGB) nicht erforderlich.

Leipzig, den 9.4.2009


Wölpert
stellv. Leiter des
Stadtplanungsamtes

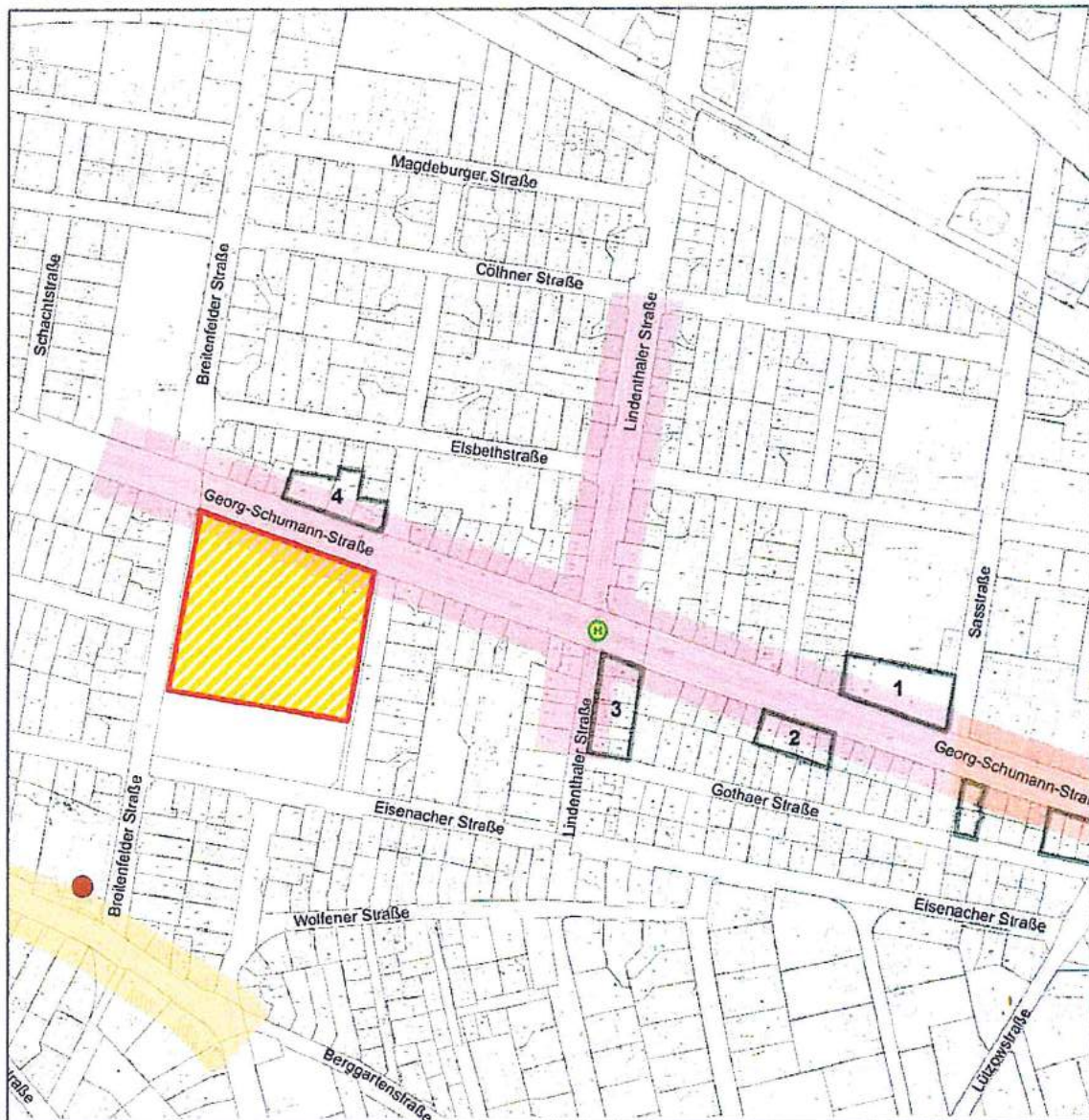
- Anhang 1: C-Zentrum „Gohlis“
- Anhang 2: D-Zentrum „Gohlis-Arkaden“
- Anhang 3: Nahversorgungslage „Coppistraße“
- Anhang 4: Ausschnitt Zentrenplan, Versorgungsraum Nordwest
(alle aus: STEP „Zentren“, Stand Dezember 2008)

STEP Zentren

Versorgungsraum Nordwest
Zentrum 707

Gohlis C-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 02/2008
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



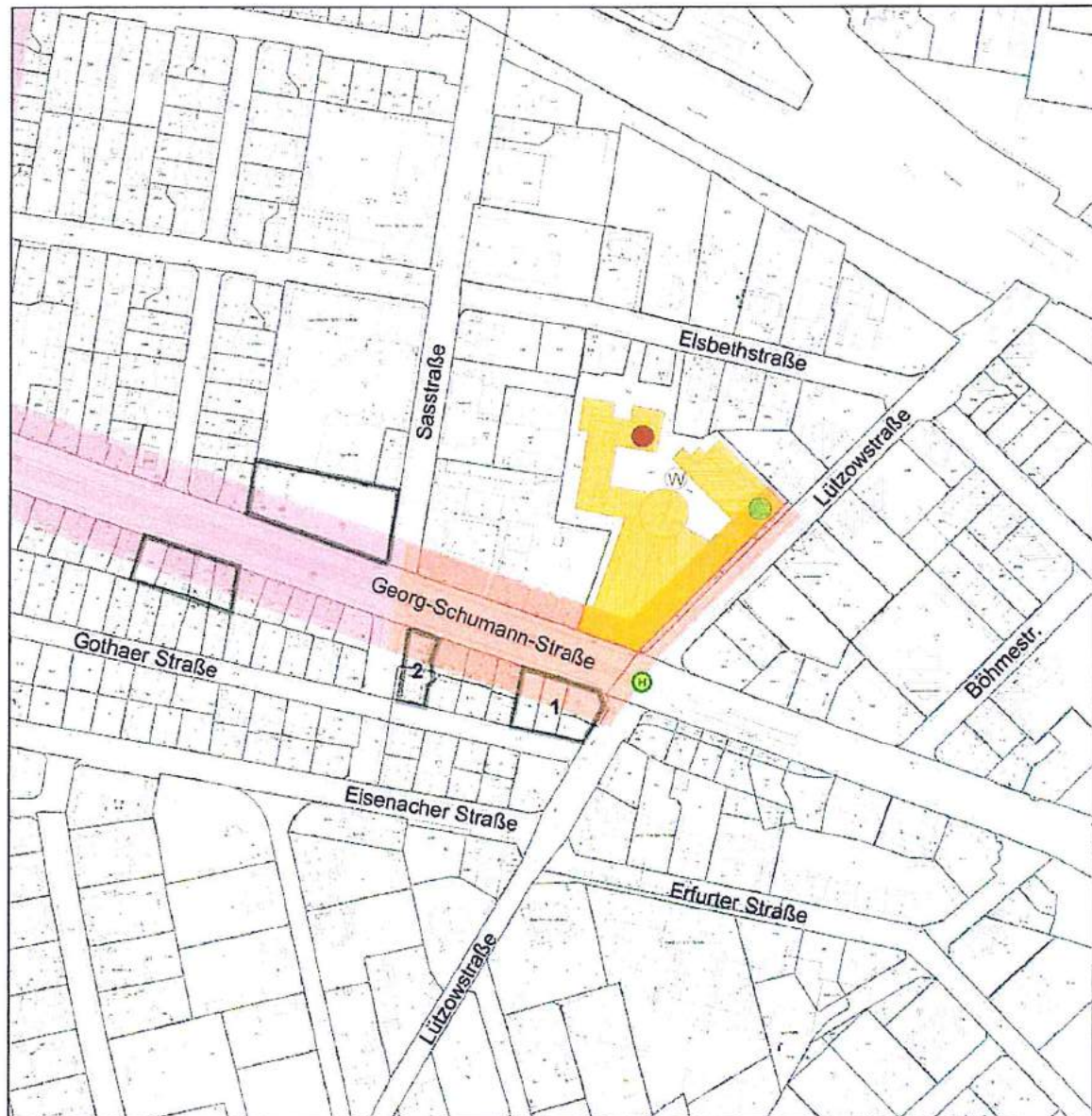


STEP Zentren

Versorgungsraum Nordwest
Zentrum 706

Gohlis-Arkaden D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



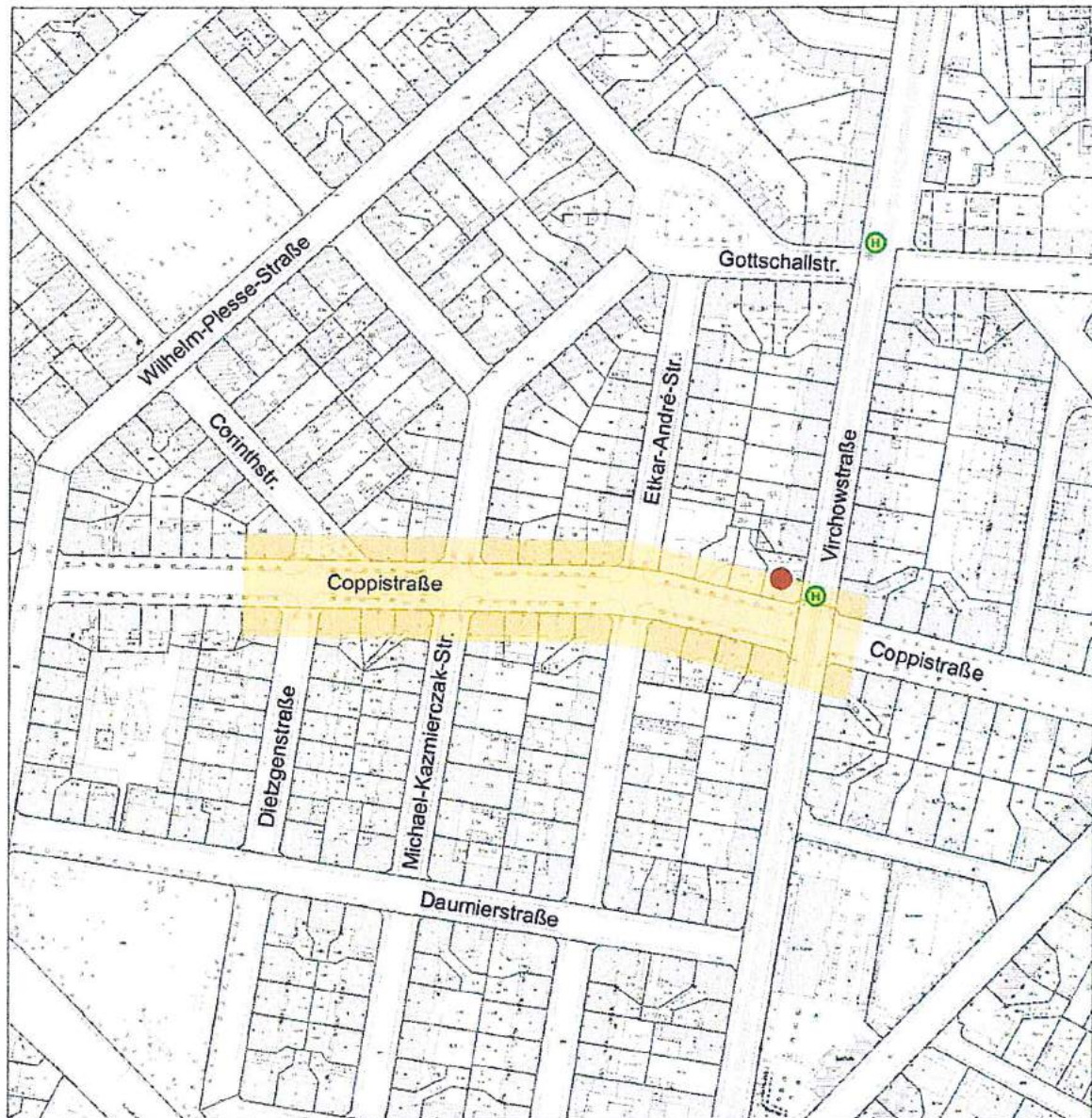
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Nordwest
Zentrum 709

Coppistraße Nahversorgungslage

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



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

