



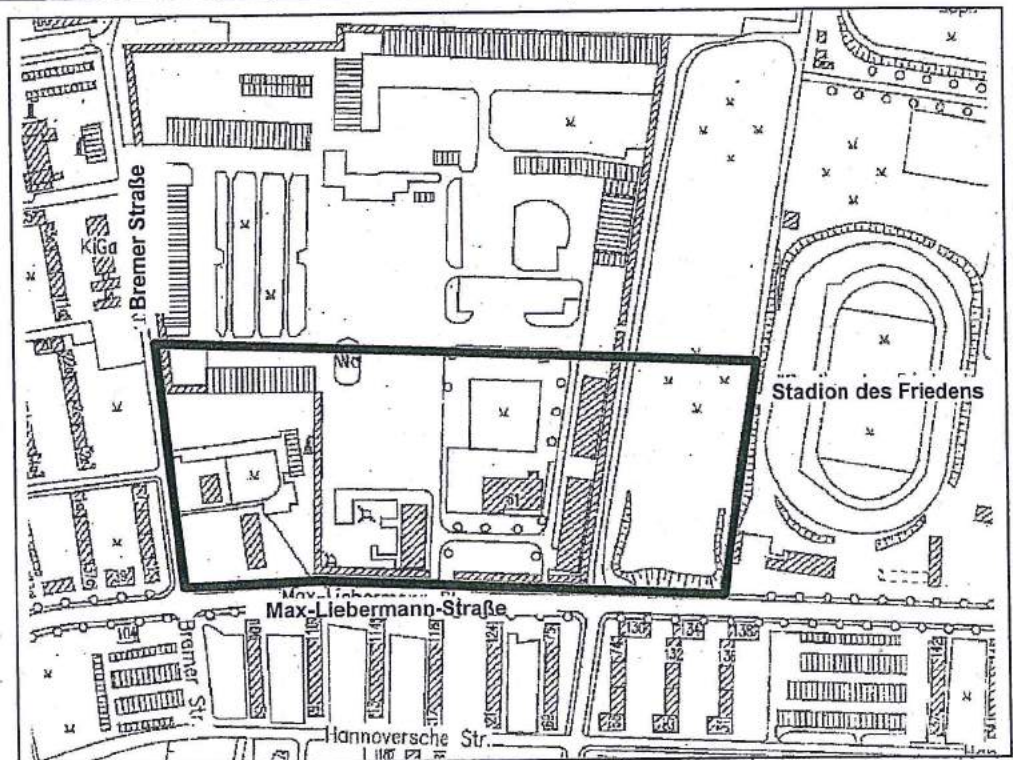
Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 328 Nördlich Max-Liebermann-Straße / östlich Bremer Straße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Nord
Ortsteil: Gohlis-Nord

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches und
Umgebung des Bebau-
ungsplangebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nord, Ortsteil Gohlis-Nord.

Es umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha und wird umgeben:

im Norden	von ehemaligen Kasernenflächen,
im Osten	vom Stadion des Friedens,
im Süden	von der Max-Liebermann-Straße sowie
im Westen	von der Bremer Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Umwandlungsprozesse hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet; vor allem:
 - Absichten, zwei weitere Einzelhandelseinrichtungen für zentrenrelevante Hauptsortimente jeweils mit einer Verkaufsfläche knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit zu errichten.
- Die grundsätzliche Eignung der im Plangebiet gelegenen Flurstücke zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können (im Folgenden bezeichnet als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, -vorhaben oder -betriebe bzw. zentrenrelevanter Einzelhandel).

Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben ist ohne diesen Bebauungsplan ggf. nach § 34 BauGB zulässig; eine förmliche Prüfung hinsichtlich der Zulässigkeit auch nach § 34 Abs. 3 BauGB ist allerdings nicht erfolgt. Derartige Vorhaben stehen aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. (Näheres siehe insbesondere Kap. 3 bzw. 6.2.1).

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

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit diesem Bebauungsplan werden die folgenden Ziele und Zwecke verfolgt:

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

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

- in Gohlis-Nord entlang der Nordseite der Max-Liebermann-Straße im Bereich westlich und östlich der Landsberger Straße,

aber auch der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche

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

(Näheres siehe Kap. 6.2.1). Ebenso soll zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Zentrenstruktur der Stadt insgesamt beigetragen werden.

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

b) Berücksichtigung und Umsetzung des STEP Zentren

Die Aussagen des STEP Zentren – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur der Stadt bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – sollen als Abwägungsmaterial bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass mit diesem Bebauungsplan die darin niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt auf geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden, hier insbesondere der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche, im STEP Zentren ausgewiesen als:

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) „Gohlis-Nord“,
- Nahversorgungslage „Coppistraße“ in Gohlis-Mitte und
- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) „Gohlis-Süd“

(Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1 sowie Anhang 1 bis 3 dieser Begründung).

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Nordwest:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
- Für das D-Zentrum „Gohlis-Nord“:
 - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.

- Das Zentrum soll bestandsorientiert weiterentwickelt werden.
- Dazu sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und verbessert sowie der Nachfrage entsprechend weiter ausgebaut werden.
- Für die Nahversorgungslage „Coppistraße“:
 - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
 - Um den erreichten Entwicklungsstand zu sichern, sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und verbessert sowie der Nachfrage entsprechend weiter ausgebaut werden.
- Für das C-Zentrum „Gohlis-Süd“:
 - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten und weiter ausgebaut werden.
 - Das Zentrum soll aufgrund seiner vorrangigen Bedeutung für die Entwicklung der Zentrenstruktur zu einem funktionstüchtigen C-Zentrum mit Schwerpunkt an der Georg-Schumann-Straße entwickelt werden.
 - Dazu soll eine für ein C-Zentrum angemessene Ausstattung insbesondere an der Georg-Schumann-Straße entwickelt werden.
 - Auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Gohlis südlich der Georg-Schumann-Straße zwischen Breitenfelder Straße und Natonekstraße soll ein attraktiver Nutzungsbesatz mit einem auf den kurz- und mittelfristigen Bedarf orientierten Einzelhandelsangebot entwickelt werden (ist derzeit in Realisierung):
 - Auch für die angrenzenden Bereiche soll eine nachhaltige Vitalisierung und eine angemessene urbane Prägung angestrebt werden.
 - Dazu soll u.a. auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Gohlis eine konsequente Orientierung zum Straßenraum und neben Großflächen mit Magnetwirkung auch ein vielfältiger Nutzungsmix unter Einschluss von Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten erfolgen.
 - Die übrigen Flächenpotentiale im Zentrumsbereich sollen der exponierten Lage angemessen genutzt und gestaltet werden.
 - Damit soll einer isolierten Entwicklung auf dem ehemaligen Brauereigelände vorgebeugt werden.

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

c) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit – für die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche – zentrenrelevanten Hauptsortimenten (siehe Kap. 6.2.1), sollen sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht mehr ansiedeln oder ausweiten können, soweit sich aus nachfolgenden Zielen nichts anderes ergibt. Damit wird bezweckt, städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche, durch die deren Erhaltung und Entwicklung oder deren Stärkung in Frage gestellt sowie städtebauliche Fehlentwicklungen eingeleitet bzw. begünstigt würden, zu vermeiden und damit den Zielen a) und b) zu dienen. Die Beschränkung auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll insbesondere auch deshalb erfolgen, weil diese Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen eine Leitfunktion übernehmen, da sie die Kundenfrequenz für andere, den Einzelhandel ergänzende Nutzungen und Dienstleistungen gewährleisten.

d) Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Vorhandene Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten 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 sich aus der angestrebten Art der baulichen Nutzung zu erwartenden Charakters des Plangebietes nicht gänzlich untypisch. Auch ist 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 sowie die Stärkung der im Ziel a) genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur 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. Damit soll auch den Interessen der Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen werden.

f) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Hauptsortimente

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

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1056/07) vom
bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22/2007 am 24.11.2007

14.11.2007

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2008 vom 01.11.2008

11.11.2008 bis 10.12.2008

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf
(§ 4 Abs. 2 BauGB) und
Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3
BauGB) mit Schreiben vom

30.10.2008

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB)
(bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 20/2009 vom 24.10.2009)

03.11.2009 bis 02.12.2009

Erneute Beteiligung der TöB zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 Satz 1
i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und
Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3
BauGB) mit Schreiben vom

21.10.2009

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).
- Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Beteiligung der TöB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Durchführung unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.
- Änderung der Formulierung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes – Ersatz des Wortes „Sortimente“ durch „Hauptsortimente“ – nach den erstmaligen Beteiligungen zum Entwurf. Die Grundzüge der Planung wurden von der Änderung nicht berührt.
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.
- Erneute Gelegenheit zur Stellungnahme für die berührten TöB, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist (in diesem Falle bis zum 02.12.2009).
- Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB (siehe Kap. 6.1.2).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Gohlis. Es handelt sich um den südlichen, an die Max-Liebermann-Straße angrenzenden Teil eines ehemaligen Kasernengeländes, welches derzeit nur in untergeordneten Teilbereichen baulich genutzt wird und ansonsten seit vielen Jahren weitestgehend brach liegt. Die Kasernengebäude wurden in weiten Teilen bereits abgerissen.

In diesem Gebiet sind seit einiger Zeit Umwandlungsprozesse festzustellen. Insbesondere besteht ein deutlicher Ansiedlungsdruck seitens zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen. So wurde bereits ein SB-Markt errichtet – genehmigt am 09.09.2005 mit einer Nettoverkaufsraumfläche von 710 m². Mit Datum vom 12.04.2007 (bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen am 10.05.2007) wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid hinsichtlich „Anbau einer Gebäudeachse von 5 m zur Vergrößerung der Verkaufsfläche auf <800 m² und einer weiteren Gebäudeachse von 7 m zur Einordnung eines separaten Bäcker- und Fleichereifachgeschäftes“ eingereicht und mit Bescheid vom 20.08.2007 positiv beschieden.

Für zwei weitere Einzelhandelsbetriebe wurden 2007 Bauvoranfragen eingereicht. Die Bruttogeschossfläche beträgt bei dem einen beantragten Einzelhandelsbetrieb ca. 1.200 m² bei ca. 785 m² Verkaufsraumfläche und bei dem anderen beantragten Einzelhandelsbetrieb ca. 1.200 m² bei ca. 800 m² Verkaufsraumfläche.

Die derzeitigen tatsächlich ausgeübten baulichen Nutzungen im Plangebiet konzentrieren sich auf den östlichen Teil des Gebietes. Dort befinden sich:

- der bereits genannte SB-Markt mit Parkplatz unmittelbar an der Max-Liebermann-Straße,
- östlich davon ein ehemaliges Kasernengebäude, für die Wohnnutzung umgebaut, und
- nördlich davon Einrichtungen der Regulierungsbehörde für Post und Telekommunikation, die größtenteils ebenfalls in einem ehemaligen Kasernengebäude untergebracht sind.

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grund seiner Randlage nicht im Siedlungsschwerpunkt und ist daher ungeeignet für die Entwicklung zu einem Gebiet, welches (über das vorhandene Maß hinaus) die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen übernehmen müsste.

5.2 Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes sind im Wesentlichen folgende Nutzungen vorhanden:

im Norden	weitere Flächen der ehemaligen Kaserne, größtenteils beräumt und nur in untergeordneten Umfang noch mit ehemaligen Fahrzeughallen und Schuppen bebaut; nördlich davon u.a. Aufforstungen, nordöstlich Kleingärten,
im Osten	Sportanlagen (Stadion des Friedens mit weiteren Sportanlagen), ein Gebrauchtwagenhandel unmittelbar an der Max-Liebermann-Straße und Kleingärten östlich der Sportanlagen,
im Süden	die Max-Lieberman-Straße – bei der als Teil des übergeordneten Straßennetzes der Stadt aufgrund ihrer Breite und der Verkehrsbelegung (DTV 2006 Mo-Fr: ca. 15.000 Kfz/24h) ¹ eine trennende Wirkung anzunehmen ist; die Verkehrsbelegung wird perspektivisch infolge der geplanten Nutzung als „Mittlerer Ring“ und der Aufnahme der Bundesstraßen B 6 und B B 87 noch weiter steigen (DTV 2020 Mo-Fr: ca. 26.000 Kfz/24h) ² – und südlich davon Wohnnutzung (in Geschosswohnungsbauten bzw. südlich daran angrenzend in Einfamilienhäusern), Kleingärten und Friedhof,
im Südwesten	Garagenhof, Freifläche, Schule und Kleingärten,
im Westen	die Bremer Straße und westlich davon Wohnnutzung in Geschosswohnungsbauten („Kroch-Siedlung“) sowie
im Nordwesten	die Sylter Straße mit Wohnnutzung in Geschosswohnungsbauten.

¹ Quelle: Verkehrszählungen des VTA am Knoten M.-Liebermann-Straße/ F.-Mehring-Straße vom 09.08.2005 und vom Knoten M.-Liebermann-Straße/ Landsberger Straße vom 13.09.2006.

² Quelle: Prognoseberechnungen des VTA mit dem Integrierten Verkehrsmodell der Stadt Leipzig (IVML) zum Mittleren Ring Nord für den Knoten M.-Liebermann-Straße/ F.-Mehring-Straße vom 04.02.2009

Insbesondere zu nennen sind darüber hinaus folgende Einzelhandelsnutzungen:

- die im Nahversorgungszentrum vorhandenen beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte nordwestlich der Kreuzung Max-Liebermann-Straße/Landsberger Straße und damit unmittelbar westlich der Kroch-Siedlung (Entfernung zum Plangebiet ca. 330 m),
- einzelne kleinere Läden (ebenfalls Teil des zentralen Versorgungsbereiches Gohlis-Nord) im südlichen Teil der Kroch-Siedlung entlang der Nordseite der Max-Liebermann-Straße (Entfernung zum Plangebiet zwischen ca. 50 und ca. 230 m),
- eine Tankstelle mit „Tankstellen-Shop“ (nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches) östlich des Plangebietes an der Kreuzung Max-Liebermann-Straße / Virchowstraße (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m) sowie
- ein SB-Markt (ebenfalls nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches) nördlich der Tankstelle (Entfernung zum Plangebiet ca. 590 m).

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 Hauptsortimenten im Plangebiet zu belassen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten.

Im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** (bis 01.08.2008 Regierungspräsidium Leipzig) mit Schreiben vom 10.12.2008 insbesondere mitgeteilt:

I. Raumordnung

Raumordnerisch wurde der Bebauungsplan Nr. 328 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 Nr. 328 der Stadt Leipzig mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 328 der Stadt Leipzig 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 Nord „Max-Liebermann-Straße / Landsberger Straße“, Gohlis Mitte Nahversorgungslage „Coppistraße“ und Planung C-Zentrum Gohlis Süd) stärkt. Damit sichert der Bebauungsplan Nr. 328 die Umsetzung des regionalplanerischen Zieles, die Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume zu erhalten und zu entwickeln (Ziel 5.2.2 RPIWS 2008). Beigetragen wird auch zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung in allen Teilräumen der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.1 RPIWS 2008). Schließlich wird dem regionalplanerischen Grundsatz zur Erhaltung der Multifunktionalität der Innenstädte (G 5.2.1 RPIWS) Rechnung getragen.

Für den Bebauungsplan Nr. 328 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 gesamstädtischen Entwicklungskonzepten erfolgen soll.

II. Raumordnungskataster der Landesdirektion Leipzig

Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirks Leipzig wurde der Bebauungsplan [...] geprüft und unter der Nummer 188 /08 eingetragen.

Die Prüfung im Raumordnungskataster ergab keine Konflikte und / oder Überschneidungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der TöB zum Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 21.10.2009 insbesondere mitgeteilt:

Als höhere Raumordnungsbehörde nimmt die Landesdirektion Leipzig zu der Änderung wie folgt Stellung:

Grundzüge der Planung werden mit der Änderung nicht berührt. Plangebietsänderungen sind nicht beabsichtigt und erkennbar. Die Plangebietsgröße von 6,4 ha und der im Jahr 2008 definierte räumliche Geltungsbereich des Plangebietes bleiben unverändert. Das Planungsanliegen einer Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird nicht in Frage gestellt. Unverändert sind auch die gesetzlichen Grundlagen und rechtlichen Regelungen zur Überprüfung der Vereinbarkeit der geänderten Planungsabsicht „Nördlich Max-Liebermann-Straße / östlich Bremer Straße – Nutzungsarten“ mit den Zielen der Raumordnung.

Eine Veränderung und/oder Ergänzung des Tenors der raumordnerischen Stellungnahme vom 10. Dezember 2008 ist damit nicht erforderlich.

Der geänderte Bebauungsplan Nr. 328 der Stadt Leipzig stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein und berücksichtigt die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen. Hervorzuheben sind die Umsetzung der landesplanerischen Ziele zur Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003) und zum Schutz und zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungszentren und zur Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung innerhalb der Stadt Leipzig (Ziel 6.2.4 LEP 2003). Ebenso wesentlich ist der Beitrag zur Er-

*haltung und Entwicklung des Ortsteiles Gohlis - Nord im Sinne des regionalplanerischen
Zieles 5.2.2 RPIWS 2008.*

Die Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen hat sowohl im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der TöB (Schreiben vom 04.12.2008), als auch im Rahmen der erneuten Beteiligung der TöB (Schreiben vom 30.11.2009) mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

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

- Allgemeine Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung Parkanlagen, öffentliche Grün- und Erholungsflächen für einen ca. 100 m breiten Streifen am östlichen Rand sowie
- Fläche mit ungeklärter Nutzung für das übrige Plangebiet.

Für den als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellten Bereich ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen zwar gegenüber der FNP-Darstellung „Grünfläche“ keine inhaltliche Konkretisierung im eigentlichen Sinne dar, sie stellen aber auch keinen Widerspruch dar, denn es werden lediglich solche Nutzungen ausgeschlossen, die auch infolge einer die FNP-Darstellung konkretisierende Festsetzung als Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) im Bebauungsplan unzulässig würden. Die Grundkonzeption des FNP wird nicht angetastet.

Im Hinblick auf den als „Fläche mit ungeklärter Nutzung“ dargestellten Bereich wird dieser Bebauungsplan als „**vorzeitiger Bebauungsplan**“ nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür liegen wie folgt vor:

- Dringende Gründe, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den fraglichen Bereich fordern, sind wie folgt gegeben:
 - Eine eigenständige Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den Bereich ist weder zweckmäßig noch sachgerecht. Insbesondere auch infolge der Eingemeindungen und der Nähe zur ehemaligen Stadtgrenze mit dem dort fortgeltenden FNP der ehemals eigenständigen Gemeinde Wiederitzsch sowie aufgrund der Größe des bisher unbeplanten Bereiches sind vielfältige Belange, teilweise bis weit über die Grenzen des Gebietes hinaus, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die Aufstellung bzw. Ergänzung des FNP für den fraglichen Bereich ist deshalb nur im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig (FNP-Fortschreibung) materiell und formell sachgerecht durchführbar.
 - Die FNP-Fortschreibung für die gesamte Stadt ist allerdings nicht in dem Zeitraum leistbar, in dem Instrumente zur Sicherung der Bebauungsplanung gegenüber Vorhaben, durch die die Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, angewendet werden können.
 - Anträge auf Errichtung zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen auf Grundstücken im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurden aber bereits gestellt und eine Veränderungssperre wurde erlassen.

- Der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes wird der Bebauungsplan nicht entgegenstehen, da er die beabsichtigte Entwicklung bauplanungsrechtlich hinsichtlich der Steuerung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen verbindlich umsetzt und untersetzt (s.u.).

Im Rahmen der FNP-Fortschreibung sind folgende Darstellungen für das Plangebiet – entsprechend aber auch für die nördlich angrenzenden Flächen – vorgesehen:

- Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage für einen ca. 100 m breiten Streifen am östlichen Rand,
- Wohnbaufläche für einen ca. 100 m breiten Streifen am westlichen Rand sowie
- Gemischte Baufläche für den zwischen der Wohnbaufläche und der Allgemeinen Grünfläche verbleibenden Bereich.

Es sind damit keine Nutzungen vorgesehen, die dafür sprechen würden, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet zu belassen. Insbesondere sind keine Darstellungen vorhanden oder vorgesehen, die die Entwicklung eines Zentrenbereiches zum Ziel hätten bzw. in besonderem Maße fördern würden. Für die sich in der geplanten Wohnbaufläche und der Gemischten Baufläche potentiell ansiedelnde Wohnbevölkerung besteht die Möglichkeit, den zentralen Versorgungsbereich an der Max-Liebermann-Straße zu nutzen. Die neuen Siedlungsflächen haben nicht den Umfang, dass sie die Ansiedlung über den „Leipziger Laden“ oder den „Werksverkauf“ hinausgehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet als sachgerecht oder sogar erforderlich erscheinen lassen würden.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten zur Fortschreibung des FNP liegen, auch im Ergebnis der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, keine Hinweise dafür vor, dass entsprechende Darstellungen in den FNP aufzunehmen wären.

Da die vorgesehenen Darstellungen des FNP mit diesem Bebauungsplan dahingehend inhaltlich konkretisiert werden, welche zentrenrelevanten Nutzungen hier zulässig bzw. nicht zulässig sein sollen, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Für die als „Grünfläche“ darzustellende Fläche gelten die obigen Ausführungen zur „Allgemeinen Grün- und Freifläche“ entsprechend. Der Bebauungsplan wird somit der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben, Sanierungsgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine in Kraft getretenen Bebauungspläne. Für das gesamte Gelände der ehemaligen Kaserne und den östlich angrenzenden Geländestreifen bis zum Stadion des Friedens wurde zwar am 14.07.1993 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Kasernengelände an der Max-Liebermann-Straße“ gefasst (Beschluss-Nr. 832/93) und am 09.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt. Gleichzeitig mit dem damaligen Aufstellungsbeschluss wurde eine Satzung über ein besonderes

Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) beschlossen und am 16.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde bereits am 31.03.1993 für das Kasernengelände die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen. Wie damit weiter umzugehen ist, ist nicht Gegenstand dieses – sich allein auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten konzentrierenden – Bebauungsplanes.

Das Plangebiet befand sich vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Über die Zulässigkeit von Vorhaben war somit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Danach waren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich zulässig, soweit von ihnen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind (§ 34 Abs. 3 BauGB) bzw. soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären. Diese Zulässigkeit bestand grundsätzlich bereits seit mehr als sieben Jahren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sanierungsgebiete der Stadt.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

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

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

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung

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

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

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

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

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

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

- der in ca. 300 m Entfernung gelegene Gebäudekomplex, der sich westlich vom Plangebiet im Ortsteil Gohlis-Nord am Kreuzungsbereich der Max-Liebermann-Straße/Landsberger Straße befindet;
Er besteht aus einem nach 1990 gebauten Einkaufszentrum, welches eine Mischung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen in architektonisch gehobener Gestaltung darstellt. Das Einkaufszentrum wird ergänzt um die Ladenzeile in der benachbarten Wohnsiedlung, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umgebende Siedlung übernimmt.
- die überwiegend kleinteilig strukturierte Versorgungslage, die südlich vom Plangebiet, in ca. 1,4 km Entfernung, an der Coppistraße im Ortsteil Gohlis-Mitte liegt;
Sie hat bereits eine deutliche funktionale Stärkung durch ein Neubauobjekt mit Supermarkt an der Ecke Virchowstraße erfahren. Die Versorgungslage übernimmt in dem durch hohe Dichte und urbane Prägung gekennzeichneten Ortsteil eine wichtige Versorgungsfunktion.
- die in ca. 1,7 km Entfernung befindliche Versorgungslage im Kreuzungsbereich Georg-Schumann-Straße und Lindenthaler Straße im Ortsteil Gohlis-Süd;
Sie liegt zentral im Ortsteil an den wichtigsten Hauptverkehrsachsen Georg-Schumann-Straße und Lindenthaler Straße, ist urban geprägt mit in Wohngebäuden integrierten Ladenutzungen und neu gestaltetem Straßenraum. Auch verfügt sie über sehr gute ÖPNV-Anbindung und Umsteigepunkten mit hohem Fahrgastaufkommen sowie über gute Straßenanbindung.

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

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Gohlis-Nord (siehe Anhang 1 der Begründung),
- Nahversorgungslage Coppistraße in Gohlis-Mitte (siehe Anhang 2),
- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) in Gohlis-Süd wegen seiner zentralen Lage, guten Erreichbarkeit sowie den vorhandenen Flächenpotenzialen (siehe Anhang 3 und Anhang 4 Zentrenübersichtsplan Nordwest).

Die **räumlichen Einzugsbereiche** der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- das D-Zentrum Gohlis-Nord auf den (statistischen) Ortsteil Gohlis-Nord mit ca. 8.070 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008),
- die Nahversorgungslage Coppistraße in Gohlis-Mitte auf den (statistischen) Ortsteil Gohlis-Mitte mit ca. 14.200 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008),
- die als C-Zentrum Gohlis ausgewiesene Versorgungslage mit seiner Verkaufsflächengröße und Angebotsstruktur reicht zur Zeit nicht über den Ortsteil Gohlis-Süd mit ca. 15.900 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008) hinaus

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2012 wird für Gohlis-Nord eine leicht abnehmende, für Gohlis-Süd und Gohlis-Mitte jedoch eine positive Einwohnerentwicklung eingeschätzt.

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

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

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

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den B-Plan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 64 - 67; siehe aber auch die ergänzenden Ziele im Kap. 3 dieser Begründung):

- Für das D-Zentrum Gohlis-Nord bleibt der Schutz der Versorgungsfunktionen das vorrangige Ziel. Ein Erweiterungsbedarf für das Zentrum besteht nicht.
- Der überwiegend kleinteilig strukturierte Versorgungslage an der Coppistraße kommt eine wichtige Funktion für die Nah- bzw. Grundversorgung der umgebenden Wohnquartiere zu. Sie ist im erreichten Entwicklungsstand zu sichern.
- Eine Vorrangstellung bei der Entwicklung der Zentrenstruktur im gesamten Versorgungsraum Nordwest hat der zentrale Versorgungsbereich in Gohlis-Süd. Die Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches zu einem funktionstüchtigen C-Zentrum zählt deshalb zur exponierten Zielstellung. Hierbei hat die Schlüsselmaßnahme – Bau des Einkaufszentrums auf dem Areal der ehemaligen Brauerei – Priorität.

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

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

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

- **D-Zentrum Gohlis-Nord**

Für den Bereich nordwestlich der Kreuzung Max-Liebermann-Straße/Landsberger Straße besteht die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 116 „Stadtteilzentrum Gohlis-Nord, Max-Liebermann-/Landsberger Straße“, in Kraft getreten am 17.02.1996. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum „Gohlis-Park-Nord“ errichtet.

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

- **Nahversorgungslage Coppistraße**

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.

- **C-Zentrums Gohlis**

Für die Schlüsselmaßnahme – Einkaufszentrum auf dem Areal der ehemaligen Brauerei – besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 281 "Stadtteilzentrum Gohlis". Die übrigen Flächen im C-Zentrum 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), so dass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

Ein typisches Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig ist der sogenannte „**Leipziger Laden**“. Hier handelt es sich um einen Betriebs- bzw. Anlagentyp mit einer Verkaufsfläche bis 150 m² und einem Warenangebot im Food- und Non-Food-Bereich. Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund der städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen (vgl. STEP Zentren, S. 20-21).

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

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

6.2.2 Stadtentwicklungsplan "Wohnungsbau und Stadterneuerung"

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) seit dem Jahr 2000 über ein integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus (RB III-432/00). Seine Grundlage bilden die aktuellen und zu erwartenden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes, die in einem kleinräumigen Monitoring des Stadtumbaus laufend ausgewertet und überprüft werden. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit der innerstädtischen und infrastrukturell gut erschlossenen Stadtteile zu erhöhen sowie das flächenhafte Stadtwachstum zu begrenzen. Die räumlich konkreten Ziele wurden in drei aufeinander abgestimmten Teilplänen für die Wohnungsmarktbestandssegmente – Wohnquartiere im Bestand, Großwohnsiedlungen und Wohnungsneubau in der äußeren Stadt – vertieft.

Die räumliche Steuerung des Wohnungsneubaus im Teilplan Wohnungsbau hat zum Ziel das Flächenangebot für den Einfamilienhausbau auf die Nachfrage abzustimmen. Dabei soll zur Sicherung einer siedlungsstrukturell ausgewogenen Entwicklung der Bau von Einfamilienhäusern auf Flächen mit guter Anbindung an die technische Infrastruktur und soziale Versorgungsstruktur gelenkt werden. Der Teilplan Wohnungsbau wurde als Grundlage der Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen beschlossen. Zentrales Instrument zur Umsetzung des Teilplans Wohnungsbau ist die Bauleitplanung.

Das an die Krochsiedlung angrenzende westliche Areal des Bebauungsplangebietes wurde im Stadtentwicklungsplan (STEP) „Wohnungsbau und Stadterneuerung“, Teilplan Wohnungsbau als „Standort mit Entwicklungspriorität“ eingestuft. Die Entwicklung dieses infrastrukturell gut ausgestatteten Standortes (z.B. ÖPNV-Erschließung, Nahversorgung) im Marktsegment Eigenheime gehört damit zu den Prioritäten der Stadtentwicklung. Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes liegen keine Aussagen vor, weil dieser Bereich nicht in die Bewertung einbezogen wurde (Darstellung im wirksamen FNP: Fläche mit ungeklärter Nutzung). Der Teilplan Wohnungsbau wird aktuell überprüft und weiterentwickelt. Im fortgeschriebenen Teilplan Wohnungsbau 2009 wurden beide Standorte als gut geeignet beurteilt, aber als „Reservestandorte“

eingestuft. Das bedeutet, dass wegen Überkapazitäten im Nordraum die Einleitung eines auf Wohnungsbau ausgerichteten Bebauungsplan-Verfahrens zurück gestellt werden soll.

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 diesen Bebauungsplan.

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die **erstmalige 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 gingen lediglich drei Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Es handelte sich um Schreiben von drei der fünf als „Dritte“ beteiligten Bürgervereine:

- In der einen Stellungnahme begrüßte ein 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 unterschiedlichen 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.
- In der zweiten Stellungnahme wurde als Position des Vereines mitgeteilt: „Keine weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsgeschäften (ausreichend vorhanden)“.
Da dieser Bebauungsplan dieser Position entspricht, bedarf es keiner weiteren Darlegungen. Weitere Inhalte der Stellungnahme betrafen zwar das Plangebiet, nicht aber den Gegenstand dieses Bebauungsplanes, sodass es auch dazu keiner weiteren Darlegungen bedarf.
- In der dritten Stellungnahmen wurde lediglich mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen.

Im Ergebnis wurden seitens der Öffentlichkeit/Dritten keine Stellungnahmen vorgebracht, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten.

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

Aufgrund der Änderung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11. bis zum 02.12.2009 eine **erneute öffentliche Auslegung** des Entwurf sowie seiner Begründung durchgeführt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

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

Von allen sieben beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Für die Abwägung relevant sind davon lediglich zwei Stellungnahmen des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB), Niederlassung Leipzig I.

- In einem Schreiben vom 23.10.2008 – welches vor der Beteiligung eingegangen ist, seitens der Stadt aber wie im Rahmen der Beteiligung eingegangen behandelt wird – wird mitgeteilt:
 - Der Freistaat Sachsen sei Eigentümer von im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücken, die veräußert werden sollen. Insbesondere eines der Flurstücke solle zum Zwecke des Neubaus einer Nahversorgungseinrichtung – eines der für diesen Bebauungsplan anlassgebenden Vorhaben (siehe Kap. 2) – veräußert werden. Weitere Flächen sollten überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Entsprechende Optionsvereinbarungen seien bereits abgeschlossen worden.
 - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes würden sowohl die Verwertbarkeit, wie auch den wirtschaftlichen Wert des im Eigentum des Freistaates Sachsen befindlichen Grundbesitzes erheblich beeinträchtigen. Es werde darum gebeten, diese Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen.
 - Hinsichtlich des von der Stadt auch im Hinblick auf die Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche zurückgestellte Einzelhandelsvorhaben werden die Auffassung vertreten, dieses sei im bauvoranfragegegenständlichen Umfang nicht geeignet, schädliche Auswirkungen auf das D-Zentrum Gohlis-Nord zu bewirken. Zum Nachweis, dass solche schädlichen Auswirkungen gerade nicht zu befürchten sind, werde der Projektentwickler ein entsprechendes Gutachten vorlegen. Diese mache sich die SIB sich zu Eigen und zum Gegenstand der mit dem Schreiben vorgetragenen Anregungen/Einwendungen.
- Im Schreiben vom 11.12.2008 werden
 - die oben dargelegten Inhalte zum Eigentum des Freistaates, zu den Veräußerungs- und Bebauungsabsichten sowie zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes weitestgehend wortgleich wiederholt;
 - die im Schreiben vom 23.10.2008 geäußerte Auffassung hinsichtlich der schädlichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens und die Ankündigung des genannten Gutachtens werden nicht wiederholt. [Anm.: Das Gutachten³ ist mit Schreiben vom 21.07.2009 bei der Stadt eingegangen.]

Beide Stellungnahmen wurden dadurch berücksichtigt, dass sowohl die genannten Auswirkungen auf das Eigentum des Freistaates, als auch der Aspekt der schädlichen Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens auf das D-Zentrum Gohlis-Nord in die Abwägung eingestellt wurden. Auch das Gutachten wurde als Abwägungsmaterial zugrunde gelegt. Diese Begründung wurde um entsprechende Darlegungen ergänzt (Näheres siehe Kap. 10.).

³ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Die Max-Liebermann-Straße in Leipzig Gohlis-Nord als Standort für einen Lebensmittelmarkt, Verträglichkeitsgutachten zum den prospektiven Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“; Hamburg, Juni 2009

In den übrigen Stellungnahmen waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten.

Zu nennen ist lediglich die Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, aus der unter anderem hervorgeht, dass dieser Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt (siehe Kap. 6.1.1). Zu erwähnen ist auch die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 03.12.2008, in der mitgeteilt wird, dass das Erreichen der im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Leipzig durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt und somit auch von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet wird. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der Beteiligung bedarf es somit nicht.

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

Aufgrund der Änderung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2009 eine **erneute Beteiligung der betroffenen TöB zum Entwurf** des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch erneut öffentlich ausgelegten Fassung). Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.12.2009 gegeben.

Für die Abwägung relevant ist von den vier eingegangenen Stellungnahmen lediglich die Stellungnahme des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB), Niederlassung Leipzig I vom 27.11.2009. Darin wird mitgeteilt,

- der Freistaat Sachsen, vertreten durch den des Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB), Niederlassung Leipzig I halte an seiner Stellungnahme vom 11.12.2008 fest,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigten sowohl die Verwertbarkeit, wie auch den wirtschaftlichen Wert des im Eigentum des Freistaates Sachsen befindlichen Grundbesitzes erheblich und
- es werde deshalb erneut darum gebeten, diese Auswirkungen sowohl im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wie auch im Rahmen der Fortschreibung des STEP Zentren zu berücksichtigen.

Auch dieses Schreiben wurde wie oben beschrieben berücksichtigt.

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

Eine Beteiligung von Nachbargemeinden war auch hier nicht erforderlich.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft:

- | | |
|------------------|---|
| <i>im Norden</i> | <i>ausgehend von der östlichen Grenze des Flurstückes 351/11
auf einer im Abstand von 160 m parallel zur südlichen Grenze des Flurstückes
351/10 in westlicher Richtung verlaufenden Geraden
bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 351/9,</i> |
| <i>im Westen</i> | <i>auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 351/9 und 351/6 in südlicher Rich-
tung,</i> |
| <i>im Süden</i> | <i>auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 351/6, 352/4, 352/5, 352/6 und
351/10 in östlicher Richtung sowie</i> |
| <i>im Osten</i> | <i>auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 351/10 und 351/11 in nördlicher
Richtung bis zum Anfangspunkt.</i> |

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Gohlis.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist die Automati-
sierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 02.10.2007. Diese ist hinsichtlich der in
der Festsetzung genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 15.01.2010.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die
aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Pla-
nungserfordernis anzunehmen bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2007. Es wur-
den keine Flurstücke oder Flurstücksteile über den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungs-
plan hinausgehend einbezogen oder aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen.

10. Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Haupt- 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 Baugrundstü-
cken und Teilen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der folgenden
Hauptsortimente nicht zulässig:*

- Lebensmittel, Reformwaren*

- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf (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 Hauptsortimenten herbeizuführen.

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

Das genannte Ziel besteht ausdrücklich

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

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

im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig.

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

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

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

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

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes dem Ziel c) entsprechend ausgeschlossen. Damit können im Plangebiet die Ansiedlung und

die Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und damit Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) nach sich ziehen und damit das Erreichen der gesetzten Ziele a) und b) verhindern würden. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur der Stadt Leipzig.

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

- Der Bebauungsplan steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten; vgl. Kap. 2.) Ansiedlung weiterer und der Verfestigung und Ausweitung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt er dazu bei, eine räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient er damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen (möglicherweise bis hin zu "Verödungstendenzen" in den zentralen Versorgungsbereichen). Dies würde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen stehen.
- Und nicht zuletzt dient er damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen und die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches am Rand des Einzugsbereiches, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich werden vermieden.

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln (siehe Kap. 2) bzw. die Möglichkeit, darüber hinaus weitere derartige Nutzungen ansiedeln zu können. Die Verwirklichung dieser Vorhaben würde, insbesondere auch im Zusammenwirken mit der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung, negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung der zentralen Versorgungsbereichen kommen. Folge davon wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde,

was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Im Plangebiet verwirklichte Einzelhandelsvorhaben könnten und würden zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stellen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Dies käme allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung innerhalb – aber auch außerhalb – des Stadtteiles zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändert deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.

Betroffen ist insbesondere das D-Zentrum „Gohlis-Nord“, auf das nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären, für welches aber die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion, die Sicherung einer dauerhaften Stabilisierung und die bestandsorientierte Weiterentwicklung stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 3, ergänzende Ziele). Entstände ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würde sich der Einzugsbereich dieser Einzelhandelsagglomeration mit dem des D-Zentrums „Gohlis-Nord“ überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten des D-Zentrums, durch die es in seiner Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würde. Die Ziele für das D-Zentrum könnten nicht erreicht werden.

Aber auch die Nahversorgungslage „Coppistraße“, für die die oben genannten Ziele gleichfalls bestehen, wäre nachteilig betroffen. Da der Einzugsbereich einer Einzelhandelsagglomeration in Plangebiet den der Nahversorgungslage überdecken würde, wäre auch hier das Erreichen der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt in Frage gestellt.

Auch nachteilige Auswirkungen auf das C-Zentrum „Gohlis-Süd“ wären nicht auszuschließen, da sich beide Einzugsbereiche ebenfalls gegenseitig überdecken würden. Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich insgesamt wären die nachteiligen Auswirkungen zwar möglicherweise geringer ausgeprägt, insbesondere wegen des dort derzeit im Bau befindlichen Einkaufszentrums als „Gegengewicht“. Sie wären aber dennoch spürbar und stünden im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt.

Im Übrigen gehen auch Dr. Lademann & Partner in ihrem Gutachten⁴ davon aus, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der genannten zentralen Versorgungsbereich und außerdem auch des C-Zentrums „Eutritzsch“ sowie des D-Zentrums „Gohlis-Arkaden“ nach sich ziehen würde. In dem Gutachten wird zwar zusammenfassend unter anderem ausgeführt: *„Mit prospektiven Umsatzverteilungswirkungen zulasten zentraler Versorgungsbereiche von max. 5 % (Zentrum Gohlis-Nord) wird das Ansiedlungsvorhaben im periodischen Bedarfsbereich nach Einschätzung der Gutachter zu Umsatzrückgängen führen, von denen keine schädlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel zu erwarten sind. Auch im Non-Food-Bereich (aperiodisches Randsortiment) ist in Folge einer Neuansiedlung von nicht spürbaren Auswirkungen auszugehen. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben nicht den Kriterien des § 34 BauGB widerspricht.“*. Diese Einschätzung – die sich die Stadt Leipzig ausdrücklich nicht zu Eigen macht – bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Frage der schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB, die die Ansiedlung des konkreten, dem Gutachten zugrunde liegenden Ansiedlungsvorhabens nach sich ziehen würde. Aber selbst, wenn danach das konkrete Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB zulässig wäre, ergäbe sich daraus nicht, dass es der hier in Rede stehenden Festsetzung an Erforderlichkeit fehlt. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist allein die Abwehr konkreter Einzel-Bauvorhaben, die für sich genommen bereits schädlich für einen zentralen Versorgungsbereich sind. Bei § 9 Abs. 2a BauGB handelt sich dagegen um eine Festsetzungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitpla-

⁴ Quellenangabe siehe Fußnote 3 im Kap. 8.2

nung, welche generell auf die Veränderung der bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen abzielt, nicht um die konkret-individuelle Beurteilung eines einzelnen Vorhabens. Schutzzweck des § 9 Abs. 2a BauGB ist die Erhaltung und Entwicklung bestehender und geplanter zentraler Versorgungsbereiche. Dabei geht es nicht nur um den Schutz des vorhandenen Bestandes, sondern auch um die Offenhaltung von Entwicklungsoptionen des zentralen Versorgungsbereiches. Es geht um die Vermeidung nicht nur schädlicher, sondern auch lediglich nachteiliger Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Und es geht nicht nur um die Abwehr konkreter Einzel-Bauvorhaben, sondern um die Vermeidung auch der sich erst aus der Summe mehrerer Einzelhandelsvorhaben ergebenden negativen Auswirkungen.⁵ Allein schon aufgrund des weiter gefassten Schutzzweckes lässt die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB keine Rückschlüsse auf die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu. Dies gilt auch für diesen Bebauungsplan, mit dem die Stadt über den reinen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hinausgehend das Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur verfolgt. Aus den oben genannten Gründen es jetzt erforderlich, dem Ansiedlungsvorhaben mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.

- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken.
- Auch hinsichtlich der im Plangebiet bereits vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung (SB-Markt) ist die Erforderlichkeit der Festsetzung gegeben. Für diesen SB-Markt ist davon auszugehen, dass er schon für sich allein, insbesondere aber im Zusammenwirken mit dem SB-Markt östlich des Plangebietes, negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich zieht. Die Baugenehmigungen für diese Einzelhandelsnutzungen konnten aufgrund der zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigungen gegebenen Gesetzeslage nicht mit hinreichender Rechtssicherheit versagt werden. Deshalb ist es jetzt erforderlich, die mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB gegebenen Möglichkeiten zu nutzen und den SB-Markt im Plangebiet auf den passiven Bestandschutz zu beschränken.
- 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 gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Leipziger Laden“ sowie zum „Werksverkauf“ getroffen (siehe Kap. 11 und 12).

⁵ Vgl. z.B. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Auflage, Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 146

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

- Es besteht kein Erfordernis, der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung (SB-Markt) einen „**erweiterten Bestandschutz**“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die sachgerechte Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht sachgerecht festsetzbar sind.

Dazu ist auch von Bedeutung: Die Eigentümer bzw. Betreiber des im Plangebiet vorhandenen SB-Marktes haben sich im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Umsetzung von Erweiterungs-, Änderungs- und/oder Erneuerungsabsichten nimmt. Anregung dahingehend, dass ein „erweiterter Bestandsschutz“ oder sonstige Ausnahmen festgesetzt werden sollen, wurden weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Die Eigentümer bzw. Betreiber haben somit nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen sehen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer bzw. Betreiber selbst entsprechende – über den am 20.08.2007 genehmigten Bestand (also einschließlich der Erweiterung und der Einordnung eines separaten Bäcker- und Fleichereifachgeschäftes) hinausgehende – Maßnahmen auf absehbare Zeit nicht für erforderlich halten und die Beschränkung auf den „passiven Bestandschutz“ hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels deshalb als zumutbar ansehen. Dennoch geht die Stadt Leipzig davon aus, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen mit Bedeutung für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen früher oder später angestrebt werden. Bei dem im Jahre 2005 genehmigten SB-Markt ist derzeit zwar davon auszugehen, dass die Anlagen – zumindest nach der genehmigten Erweiterung – den aktuellen Anforderungen weitestgehend entsprechen und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind. Dennoch sind auch hier zukünftig sich wandelnde Anforderungen an die baulichen Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen. Derzeit lässt sich aber nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes sowie die im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Fest steht derzeit nur, dass die jetzige Nutzung im Widerspruch zu den genannten Zielen steht. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es somit nicht möglich, dem durch entsprechende Festsetzungen (z.B. eines „erweiterten Bestandschutzes“ oder bestimmter Ausnahmen) in diesem Bebauungsplan auf sachgerechte Art und Weise Raum zu geben.

Auch Anregungen dahingehend, dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden weder im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Es wurde in einer Stellungnahme – ihrem Wortlaut nach – lediglich darum gebeten, die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Verwertbarkeit, wie auch auf den wirtschaftlichen Wert des Grundstückes im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens zu berücksichtigen. Dies ist erfolgt (siehe Kap. 10.6 ff.).

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

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

Im konkreten Fall bedeutet dies: Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet kann eine insgesamt neue Einzelhandelsagglomeration entstehen. Mit Blick auf den bereits vorhandenen relativ hohen Einzelhandelsbesatz im Ortsteil Göhlis-Nord würde dies mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen, die zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere im D-Zentrum Göhlis-Nord (Geschäftsaufgaben) gehen würde. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Leerstände, teilweise „Verödung“). Damit würden das im STEP Zentren begründete Ziel

der Stärkung und Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche insbesondere des D-Zentrums, aber auch die im Kap. 3 unter Buchstabe b) genannten ergänzenden Ziele konterkariert werden.

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

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

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben. Entsprechende Äußerungen sind im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf eingegangen (siehe Kap. 8.2). Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse auch bei Eigentümern ausgegangen, die sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbe- reiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich eingeschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Ur. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall – und gilt (allein schon aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes) selbstverständlich auch dann, wenn es sich um die öffentliche Hand als Grundstückseigentümer handelt. Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten Grundstücke, als auch für das mit dem SB-Markt bebaute Grundstück (Weiteres dazu ist zu Belang e) dargelegt). Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

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

- Im Allgemeinen könne gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv seien. Sie seien damit besser vermarktbare. Es sei zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden könnten.
- Aber: Wie eine Auswertung der Kaufpreissammlung zeige, seien die Grundstücke, die zur Errichtung von SB-Märkten erworben wurden, im Durchschnitt zum Bodenrichtwertniveau gehandelt worden. Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 47 % und 164 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus.

- Ob unter diesen Gesichtspunkten überhaupt eine Wertminderung gegeben sei und ob es sich um eine wesentliche Wertminderung handele, könne nur im Einzelfall eingeschätzt werden. Eine pauschale Aussage sei nach Ansicht der kommunalen Bewertungsstelle nicht möglich. [Quelle: Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung mit Datum vom 16.05.2009]

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

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

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

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 ist hier der Betreiber des bestehenden SB-Marktes – der aber gleichzeitig auch als Grundstückseigentümer betroffen sein kann (siehe dazu oben zum Belang d). Es wird – obwohl der Betreiber der Nutzung bzw. der Eigentümer sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben – davon ausgegangen, dass sie sowohl

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

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

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Zunächst mal ist die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzungen** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen)

innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Einzelhandel.

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

lang d) entsprechend. Dem Eigentümer wäre es also möglich, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen oder völlig andere Nutzung aufzunehmen, mit denen die getätigten Investitionen (z.B. in bauliche Anlagen oder Einrichtungen) auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

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

- Auch dem Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes ist dies zumutbar. Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen nicht eingegriffen wird und somit die Möglichkeit bleibt, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren. Genommen wird lediglich weitestgehend die Möglichkeit der Entwicklung innerhalb der derzeit genutzten Gebäude. Der Betreiber steht dabei aber auch hier vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt, z.B. wenn der Eigentümer des Gebäudes entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort außerhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen.

- Außerdem ist zu beachten:

- Für den bestehenden SB-Markt dürfte auf absehbare Zeit nicht damit zu rechnen sein, dass – über den genehmigten Bestand und den mittels Vorbescheid zustimmend beschiedenen Anbau zur Vergrößerung der Verkaufsfläche auf <800 m² und zur Einordnung eines separaten Bäcker- und Fleischereifachgeschäftes hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen erforderlich werden. Der SB-Markt wurde erst im Jahre 2006 errichtet. Folglich ist davon auszugehen, dass die Anlagen den aktuellen Anforderungen entsprechen und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind – zumal die Eigentümer der Gebäude bzw. die Betreiber der Nutzungen sich im Aufstellungsverfahren dahingehend nicht geäußert haben (siehe auch Kap. 8.1 und 10.5). Auch lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige – über den genehmigten Bestand hinausgehende – Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) sowie den im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt (siehe Kap. 6.2.1). Fest steht derzeit nur, dass die jetzigen Nutzungen im Widerspruch zu den genannten Zielen stehen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es somit nicht möglich, dem durch entsprechende Festsetzungen (z.B. eines „erweiterten“ Bestandschutzes“) in diesem Bebauungsplanes auf sachgerechte Art und Weise Raum zu geben.

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

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Be-

bauungsplanes 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, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) bis f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben. Im Einzelnen:

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

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

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

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist [vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166].
- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehobene bzw. eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war.
- Für die nicht für Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.
- Im Hinblick auf die im Plangebiet bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist von einer bereits ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Abs. 3 BauGB auszugehen, so dass allein die 7-Jahres-Frist nicht maßgeblich ist. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB können somit nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Deren Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich.

- Festzustellen ist aber: Dieser Bebauungsplan wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche aufgestellt, da die für die Aufstellung sprechenden Belange überwiegen. Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in einem zentralen Versorgungsbereich zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten. Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht konkret zu erwarten sind, würde dies aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

11. 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 Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“,

- von denen aufgrund ihrer Ausrichtung (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Laden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) in Verbindung mit ihrer geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind und
- die bezogen auf die gesamtstädtischen Ziele keine nennenswerte Relevanz aufweisen, nicht eingeschränkt werden. Von Bedeutung ist im vorliegenden Falle auch, dass im Rahmen der Fortschreibung des FNP vorgesehen ist, den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche darzustellen. Beides sind Flächennutzungskategorien, in denen durch „Leipziger Läden“ – der Zielstellung des STEP Zentren entsprechende (siehe dazu auch Kap. 6.2.1) – positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind.

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 sind insbesondere

- die Ausrichtung der Läden (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Läden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche und
- die vorgesehene Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan (siehe Kap. 6.1.2).

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 sich aus Absatz 1 der Festsetzung ergebenden grundsätzlichen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten 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. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Nicht zuletzt ist die Festsetzung auch erforderlich, um den Eingriff in den ohne den B-Plan grundsätzlich bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben unter Beachtung der Planungsziele (siehe Kap. 3) möglichst gering zu halten und damit den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs entgegen zu kommen.

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

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

12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

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

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 relativen, auf die Grundstücksgröße bezogenen Flächenbegrenzung oder 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 und der Zentrenstruktur – auf deren Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung dieser Bebauungsplan ja ausgerichtet ist – vielmehr auf die Begrenzung der Summe der im Plangebiet insgesamt maximal vorhandenen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an, als darauf, dass diese Verkaufsfläche je Grundstück einen bestimmten Flächenanteil bzw. eine in m² absolut bestimmte Flächengröße nicht überschreitet. Im Übrigen wäre die sachgerechte Festsetzung einer Obergrenze je

Verkaufsstelle oder Grundstück auch nicht möglich. Die Auswirkungen einzelner Verkaufsstellen für den Werksverkauf auf zentrale Versorgungsbereiche ist nämlich in besonderem Maße auch von der konkreten Art und Bandbreite des jeweils angebotenen Sortimentes abhängig. Der Verkauf von Artikeln des täglichen 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.

Nicht zuletzt ist die Festsetzung auch erforderlich, um den Eingriff in den ohne den B-Plan grundsätzlich bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben unter Beachtung der Planungsziele (siehe Kap. 3) möglichst gering zu halten und damit den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs entgegen zu kommen.

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

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

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit den in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereich und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebote-

nen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufes auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

13. Hinweis auf „einfachen B-Plan“

Im Interesse der eindeutigen Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes im Rahmen seiner Umsetzung wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes folgender Hinweis ergänzt:

Hinweis: Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

Damit soll eindeutig klargestellt werden, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nur hinsichtlich der in den Festsetzungen genannten Einzelhandelsnutzungen aus diesem Bebauungsplan ergibt, dass im Übrigen aber § 34 BauGB uneingeschränkt anzuwenden ist.

Leipzig, den 27.01.10



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

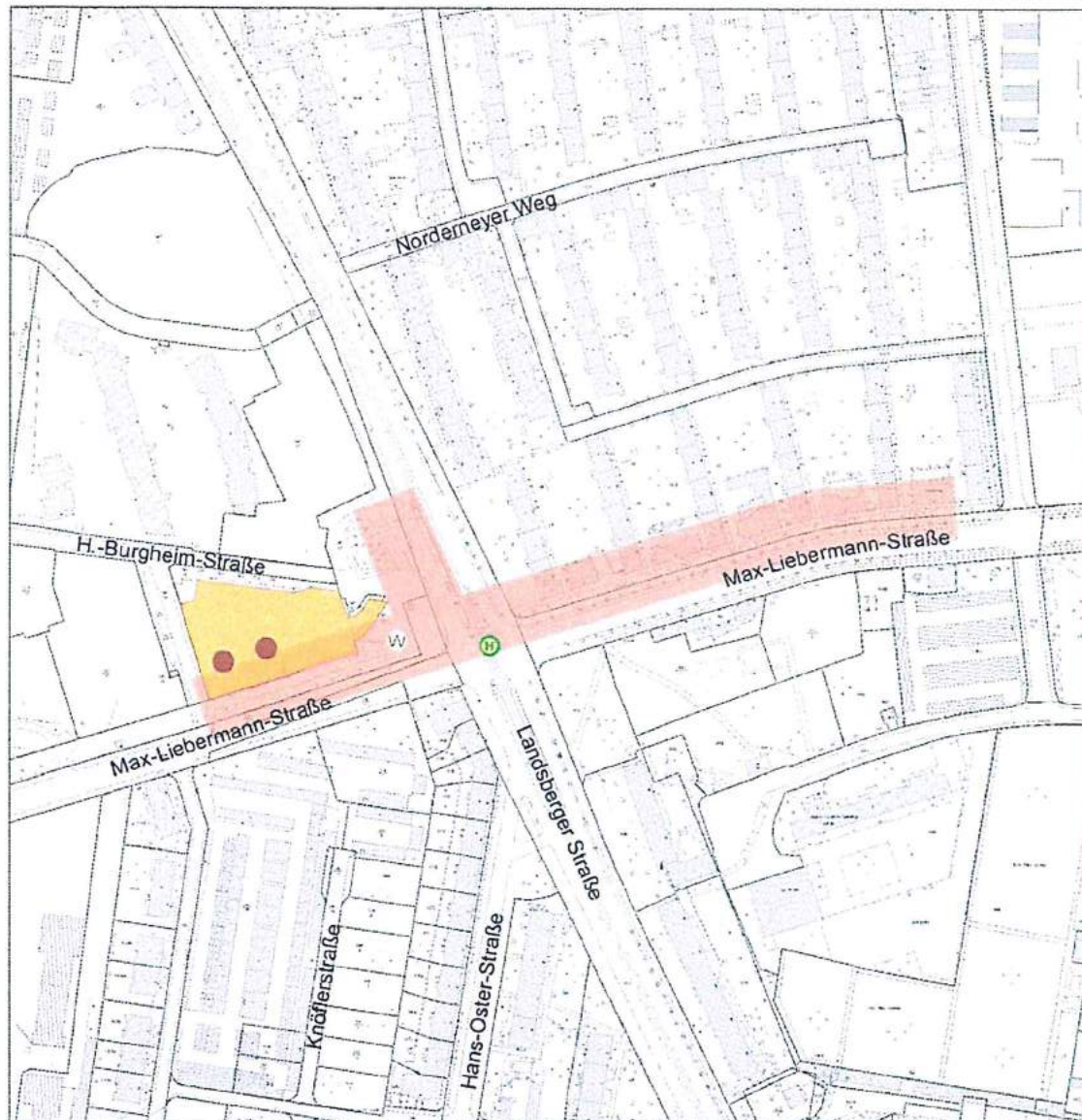
- Anhang 1: D-Zentrum Gohlis-Nord
- Anhang 2: Nahversorgungslage Coppistraße
- Anhang 3: C-Zentrum Gohlis
- Anhang 4: Ausschnitt Zentrenplan, Versorgungsraum Nordwest
(aus: STEP Zentren, Anlage 1 bzw 2)

STEP Zentren

Versorgungsraum Nordwest
Zentrum 710

Gohlis-Nord 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 N

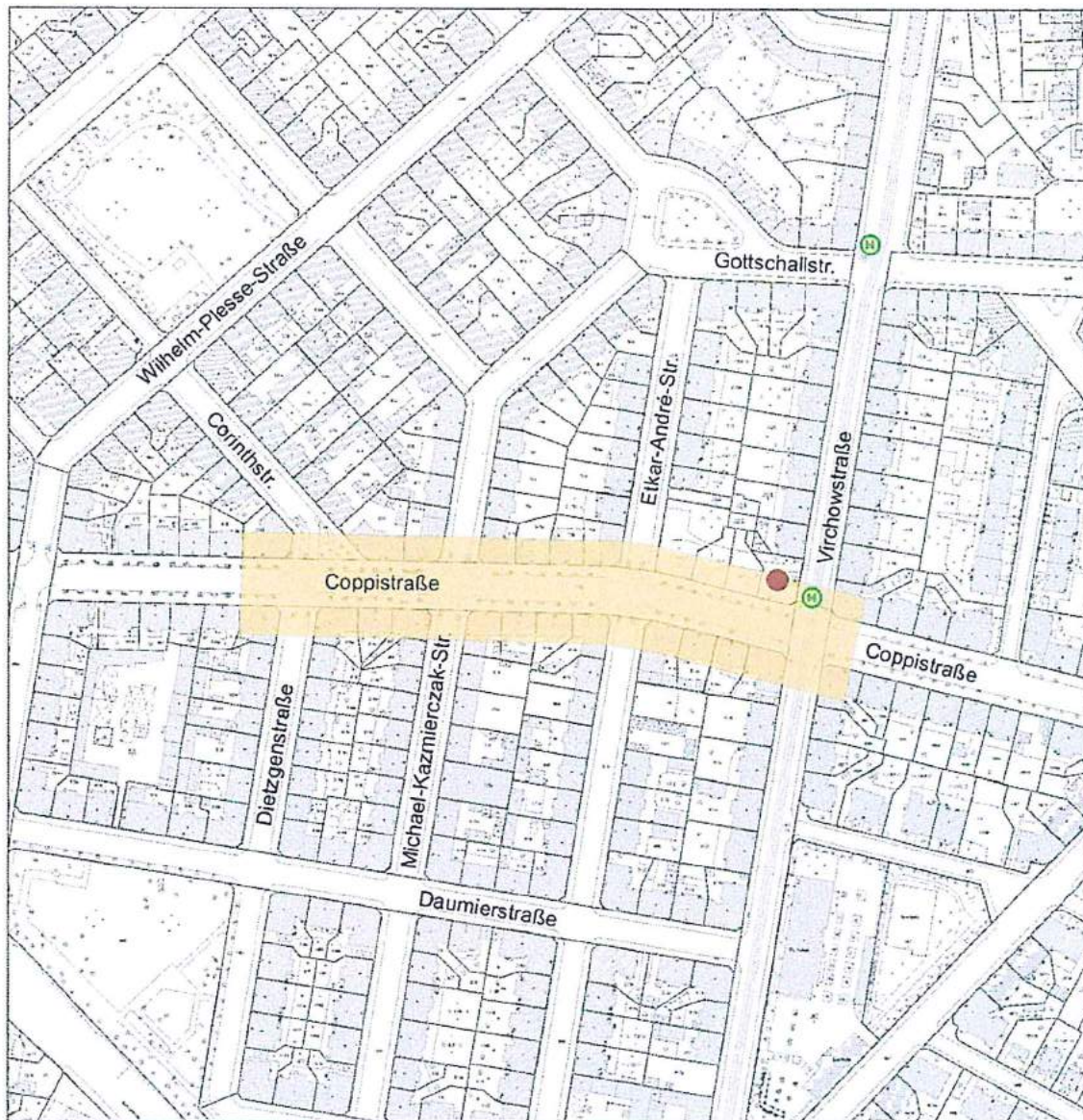
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter N

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

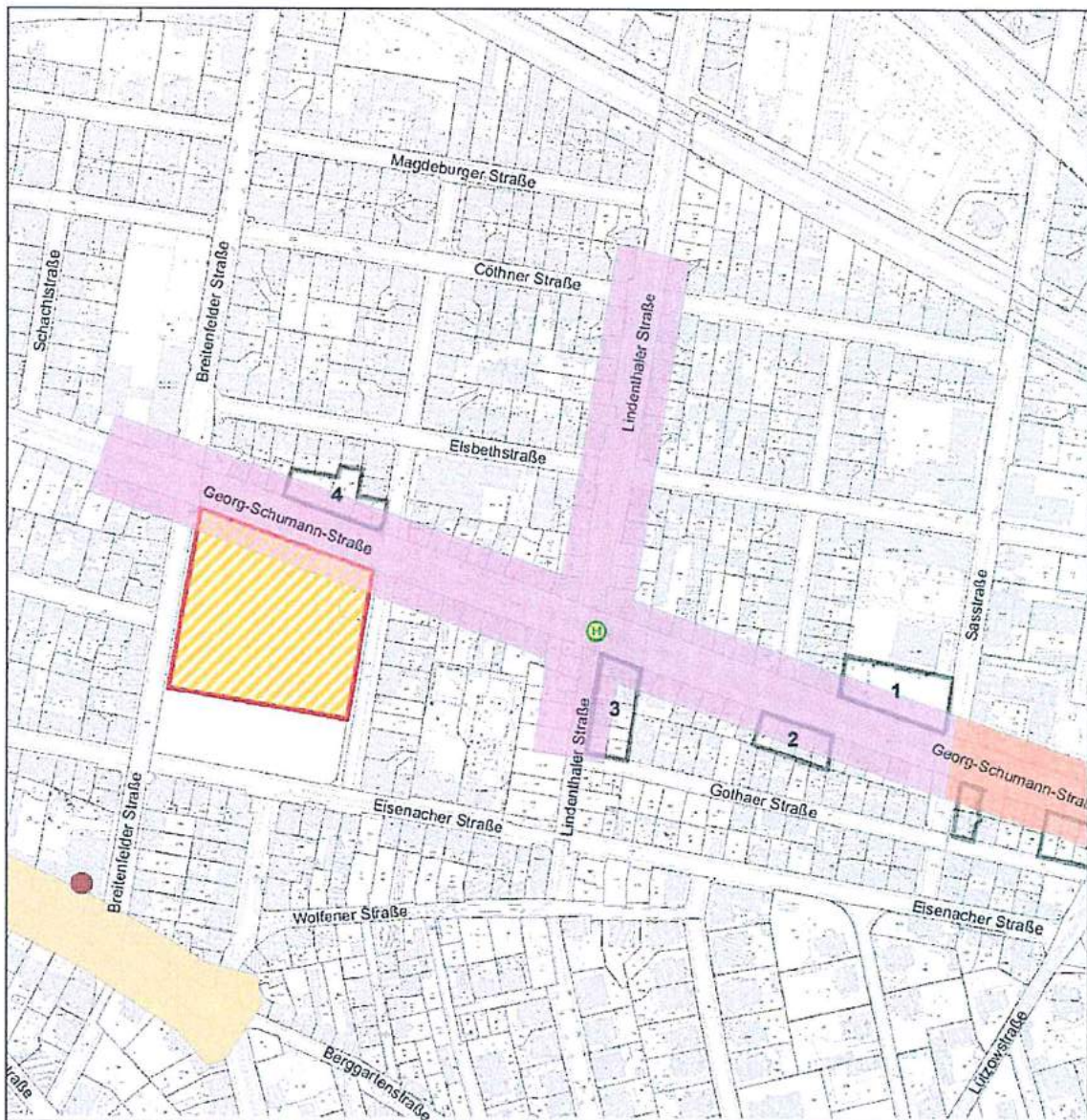
STEP Zentren

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

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

0 100 200 Meter



