



Stadt Leipzig

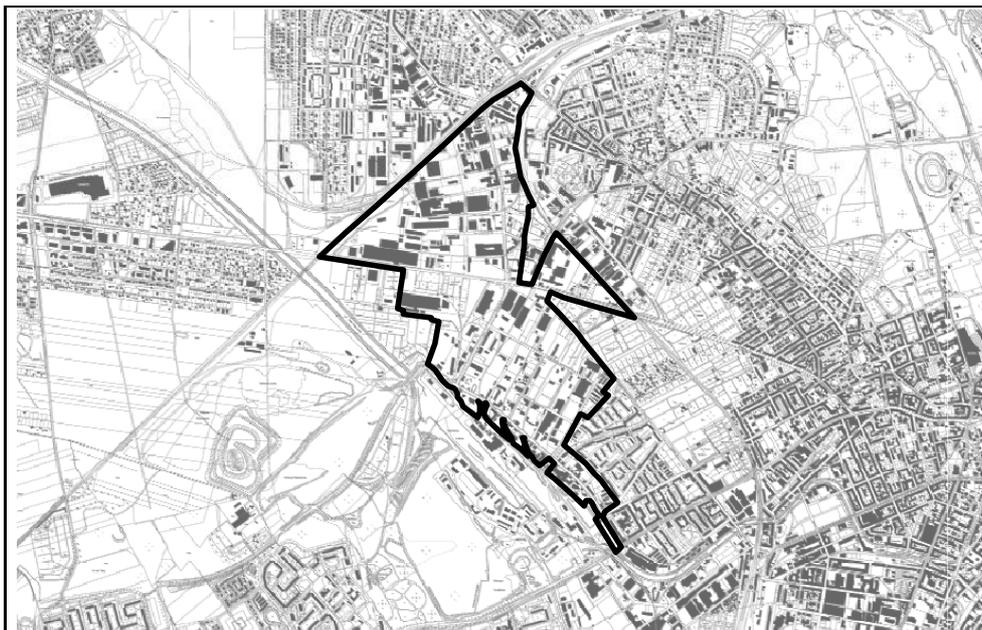
**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 335
Merseburger Straße / Ludwig-Hupfeld-
Straße / Schomburgkstraße / Plautstraße
– Nutzungsarten**

Stadtbezirk: Alt-West, West

**Ortsteil: Böhlitz-Ehrenberg, Burghausen-Rückmarsdorf,
Leutzsch, Neulindenau, Schönau**

Übersichtsplan

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	2
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
3.	Ziele und Zwecke der Planung	3
4.	Verfahren	5
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	6
5.	Plangebiet und relevantes Umfeld	6
6.	Planerische Grundlagen	8
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	8
6.1.1	Ziele der Raumordnung und Regionalplanung	8
6.1.2	Flächennutzungsplan	8
6.1.3	Landschaftsplan	10
6.1.4	Bebauungspläne.....	10
6.2	Sonstige Planungen	10
6.2.1	Stadtentwicklungsplan Zentren	10
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung	14
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen	14
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	15
7.	Umweltbericht.....	15
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	17
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	17
8.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	21
9.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	21
9.1	Wortlaut der Festsetzung	21
9.2	Begründung der Festsetzung	23
10.	Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten	24
10.1	Wortlaut der Festsetzung	24
10.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung	25
10.3	Voraussetzungen für die Festsetzung	25
10.4	Geeignetheit der Festsetzung	26
10.5	Erforderlichkeit der Festsetzung.....	27
10.6	Ermittlung und Gewichtung der f ü r die Festsetzung sprechenden Belange	29
10.7	Ermittlung und Gewichtung der g e g e n die Festsetzung sprechenden Belange	31
10.8	Abschließende Abwägungsentscheidung	38
11.	Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente.....	39
12.	Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“	42
13.	Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“	44

Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Alt-West in den Ortsteilen Böhlitz-Ehrenberg, Burghausen-Rückmarsdorf, Leutzsch und Neulindenau sowie im Stadtbezirk West, Ortsteil Schönau¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 168 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Nordwesten von der Bahnstrecke Leipzig – Großkorbetha,

im Osten von der Georg-Schwarz-Straße, der S-Bahn-Trasse Hbf. – Grünau, der Merseburger Straße, der Saalfelder Straße, der Wohnbebauung am Mansfelder Weg, der Bienerstraße, der Beckerstraße, der Gröpplerstraße und der Plautstraße,

im Südosten von der Lützner Straße und

im Südwesten von dem Gebiet des Lindenauer Hafens, den Kleingartenanlagen „Flur am Hafen“ und „Gartenfreunde West“ sowie der Merseburger Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind vor allem der Stadt bekannt gewordene Überlegungen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu erweitern oder anzusiedeln. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet weitere Potentiale zur Ansiedlung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsnutzungen.

Die Realisierung solcher Vorhaben wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig. Derartige Vorhaben stünden aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. Erschwerend tritt hinzu, dass aufgrund der räumlichen Situation im Plangebiet sogar neue Einzelhandelsschwerpunkte entstehen könnten.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere

- aus den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zu erweitern oder anzusiedeln, sowie aus den im Plangebiet bestehenden Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis hin zur Entstehung neuer Einzelhandelsschwerpunkte,
- daraus, dass solche Entwicklungen 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, stehen,
- aus dem ohne diesen Bebauungsplan gegebenem Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, nach dem die oben genannten Bauvorhaben grundsätzlich zulässig wären, und
- daraus, dass nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung sowie die Stär-

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

kung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur – mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan

- städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit
- zur **Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB **sowie der Zentrenstruktur** beizutragen

(nachfolgend bezeichnet als: Zentrenschutz).

Dies gilt hier insbesondere für die im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche C-Zentrum Lindenauer Markt, D-Zentrum Leutzsch und D-Zentrum Neulindenau (Näheres siehe Kap. 6.2.1).

Die Aussagen des STEP Zentren sollen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und umgesetzt werden, auch um damit einen Beitrag zur Förderung des STEP Zentren zu leisten.

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Altwest und die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen gesichert werden.
- Für das C-Zentrum Lindenauer Markt:
 - Zur Stützung, Stärkung und weiteren Entwicklung der Nahversorgungsfunktion soll ein breites, vielfältiges Angebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf entwickelt werden.
 - Entsprechende Ergänzungen sollen in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen, insbesondere aber auch auf den vorhandenen Baupotenzialflächen erfolgen.
- Für das D-Zentrum Leutzsch
 - Die beiden Teilstandorte des Zentrums sollen stärker miteinander verknüpft werden.
 - Die zu Verfügung stehenden Potentialflächen zwischen den Teilstandorten sollen für diese Verbindung sowie für die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Zentrums genutzt werden.
- Für das D-Zentrum Neulindenau
 - Im Interesse des Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der Nahversorgungsfunktionen des Zentrums soll
 - das D-Zentrum insbesondere in seinem westlichen Teil zusätzlich gestärkt und damit in seiner künftigen Entwicklung stärker in Richtung des Siedlungsschwerpunktes orientiert werden sowie
 - die Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegen gewirkt werden.

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

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht mehr zulässig sein. Damit wird bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen, die sich aus der Ansiedlung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsbetriebe ergeben würden, zu vermeiden. Außerdem wird damit bezweckt, dass nach dem Erlöschen des Bestandschutzes für bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen die Wiederaufnahme einer entsprechenden Nutzung nicht mehr zulässig sein soll.

b) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

c) Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

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

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

d) Sicherung des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes bei Begrenzung seiner weiteren Entwicklung

Der Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt soll in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig aber bis auf Weiteres in seiner weiteren Entwicklung begrenzt werden.

Dies soll einerseits dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes und denen des Zentrenschutzes dienen. Andererseits soll damit der Tatsache Rechnung getragen werden, dass die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mehr als nur geringfügige Erweiterung des Baumarktes den Rahmen dessen sprengen würde, was dieser Bebauungsplan ausgehend von der ihm zugrunde liegenden übergeordneten Zielsetzung leisten soll und kann (siehe dazu auch den letzten Absatz dieses Kapitels).

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes soll ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden. Für das Sondergebiet sollen ausschließlich Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, um damit der übergeordneten Zielsetzung dieses Bebauungsplanes zu entsprechen.

Der Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt soll einerseits hinsichtlich seiner Gesamt-Verkaufsfläche auf den derzeit vorhandenen Umfang zuzüglich einer geringfügigen Erweiterung um ca. 10 % begrenzt werden. Hinsichtlich des Zentrenschutzes ist dazu hervorzuheben: Jede Erweiterung der Verkaufsfläche bringt erfahrungsgemäß auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit sich. Die Gesamt-Verkaufsfläche ist insofern eine „Leitgröße“ für die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Sie soll deshalb im Interesse des Zentrenschutzes begrenzt werden.

Außerdem sollen auch die zulässigen Hauptsortimente dem Sondergebiet entsprechend auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente beschränkt werden, auch um den Verkauf anderer zentrenrelevanter Sortimente auszuschließen.

Zusätzlich soll eine Begrenzung des Umfangs der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche erfolgen. Auch damit soll dem Zentrenschutz gedient werden.

Im Übrigen soll im Sinne eines Interessenausgleiches auch den auf dem Grundstück in untergeordnetem Umfang vorhandenen eigenständigen Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die dem Zentrenschutz nicht entgegen stehen, entsprochen werden. Auch eine Erweiterung dieser Nutzungen soll möglich sein, soweit diese Nutzungen der eigentlichen Nutzung des Grundstückes als Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt – und damit der eigentlichen Zweckbestimmung des Sondergebietes – deutlich untergeordnet bleiben.

Für darüber hinaus gehende Entwicklungsvorstellungen des Betreibers des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes, die der Stadt sowohl vor, als auch im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf in groben Zügen zur Kenntnis gegeben wurden, sollen mit diesem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ausdrücklich nicht geschaffen werden. Dies wurde so auch mit dem Betreiber bereits vor der Beteiligung zum Entwurf einvernehmlich abgestimmt. Die Entwicklungsvorstellungen berühren nämlich auch andere Belange, als nur die des Zentrenschutzes. Sie lösen allein schon aufgrund ihres flächenmäßigen Umfangs absehbar vielfältige bauplanungsrechtliche Fragestellungen und damit Ermittlungs- und Abwägungserfordernisse aus. Diese würden den durch die übergeordnete Zielsetzung für diesen Bebauungsplan gesetzten Rahmen sprengen. Zudem sind die Entwicklungsvorstellungen noch nicht so weit konkretisiert, dass eine zielführende Befassung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens möglich wäre. Ein hinreichend konkretisiertes Planungserfordernis in dieser Richtung ist folglich derzeit nicht erkennbar. Die planungsrechtliche Vorbereitung der Umsetzung dieser Entwicklungsvorstellungen soll deshalb Gegenstand eines eigenen Bebauungsplanverfahrens sein.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende **Verfahrensschritte** zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1406/08,) vom bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 22/2008 am 29.11.2008	20.11.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [§ 3 Abs. 1 BauGB ²] bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 04/10 vom 20.02.2010	02.03. – 17.03.2010
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) [§ 4 Abs. 1 BauGB] mit Schreiben vom	05.02.2010

² Baugesetzbuch

Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB] bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 7/2011 vom 09.04.2011	19.04. – 18.05.2011
Beteiligung der TöB zum Entwurf [§ 4 Abs. 2 BauGB] und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung [§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB] mit Schreiben vom	08.04.2011

Dieses Verfahren wird – abweichend von der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehenden Absicht – im **vollen Verfahren** und nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan enthält außer den Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB auch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO³. Für den betroffenen Teil des Plangebietes wird durch diese Festsetzungen der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde eine **Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes vorgenommen. Dies zog eine **Ergänzung des Titels** des Bebauungsplanes (bisher: „Merseburger Straße / Schomburgkstraße – Nutzungsarten“) nach sich, die im Hinblick auf die Anstoßfunktion erforderlich war.

Nach der Durchführung der Beteiligungen zum Entwurf erfolgte eine **weitere Änderung des räumlichen Geltungsbereiches**. Es wurden diejenigen Flächen westlich der Plautstraße vom räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgenommen, die Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 359 „Lindenauer Hafen – zentraler Bereich“ sind. Außerdem erfolgte eine geringfügige Änderung des Grenzverlaufes im Zuge der Querung der Plautstraße. Ein Erfordernis zur Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf ergab sich daraus nicht. Näheres dazu ist Kap. 9.1 zu entnehmen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet umfasst wesentliche Teile der zwischen den Wohngebieten von Böhlitz-Ehrenberg, Rückmarsdorf, Leutzsch und Neulindenau gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete beidseitig der Merseburger Straße bis zur Georg-Schwarz-Straße im Norden und bis zur Lützner Straße im Süden.

Wohnbevölkerung ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes ist insbesondere die Wohnbevölkerung der oben genannten Wohngebiete zu nennen.

Die **verbrauchernahe Versorgung** der Wohnbevölkerung ist in den jeweiligen Ortsteilen in ausreichendem Maße gewährleistet.

Einzelhandelsnutzungen befinden sich wie folgt im Plangebiet verstreut

- an der Bienerstraße / Ecke Abrahamstraße (ein 1996 errichtetes Gebäude mit einem mit ca. 570 m² Verkaufsfläche genehmigten SB-Markt und einem Getränkemarkt mit ca. 200 m² Verkaufsfläche⁴),
- an der Plautstraße / Ecke Bienerstraße (ein 1997 errichteter SB-Markt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche; ein Bauvorbescheid für eine geringfügige Erweiterung auf knapp unter 800 m² Verkaufsfläche wurde im August 2011 positiv beschieden),
- im Kreuzungsbereich Merseburger Straße - Schomburgkstraße (ein noch von der ehemals selbstständigen Gemeinde Bienitz genehmigter Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt mit

³ Baunutzungsverordnung

⁴ Quelle: Bestandserhebung der Einzelhandels- und der Komplementärnutzungen, Januar 2013, Junker und Kruse

einer Verkaufsfläche von ca. 7.900 m²; davon ca. 1.500 m² für zentrenrelevante Sortimente, wovon der überwiegende Anteil auf zentrenrelevante Hauptsortimente entfällt),

- an der Ludwig-Hupfeld-Straße, Nähe Wittestraße (ein Einzelhandelsbetrieb mit wechselndem Sortiment) und
- an der Merseburger Straße, Ecke Ludwig-Hupfeld-Straße (ein Fachmarkt für Bodenbeläge, Farben, Tapeten und Textilien mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 800 m²⁵, ein Gewerbeausstatter mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 612 m²⁶ und eine Serviceeinrichtung zur Installation, Reparatur und zum Verkauf von „car-hifi-Produkten“ und KFZ-Zubehör mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 130 m²).

Ob die Einzelhandelsbetriebe im Bereich Plautstraße / Bienerstraße / Abrahamstraße in der Summe einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des BauGB darstellen, kann dahin gestellt bleiben. Selbst wenn man davon ausginge, dass es sich um einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich handelt, würde es sich jedenfalls nicht um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB handeln. Deshalb hätte die Stadt den Bebauungsplan dennoch in der vorliegenden Form aufstellen müssen und auch aufgestellt. Nur mit diesem Bebauungsplan können die zugrunde liegenden Ziele des STEP Zentren (siehe Kap. 3) umgesetzt sowie dem entgegen stehende Entwicklungen vermieden werden, um damit einen Beitrag zur Förderung des STEP Zentren leisten zu können.

Flächen mit Ansiedlungsdruck bzw. Ansiedlungspotenzial für Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können, befinden sich insbesondere

- im Bereich des bestehenden Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes (z.B. für dessen Erweiterung),
- auf brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Wittestraße, Gutenbergstraße, Paul-Langheinrich-Straße, Reineckestraße, Ernst-Keil-Straße),
- in ungenutzten Industriehallen und Gewerbebauten (z.B. im Bereich Georg-Schwarz-Straße / Ludwig-Hupfeld-Straße und im Bereich Gutenbergstraße / Merseburger / Ludwig-Hupfeld-Straße) und
- in bestehenden Handelsbetrieben durch deren Umnutzung zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Ludwig-Hupfeld-Straße / Nähe Wittestraße).
- im direkten Umfeld der SB-Märkte an der Bienerstraße.

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

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

⁵ Lt. vorgenannter Quelle verfügt dieser Betrieb über eine tatsächliche Verkaufsfläche von 1.300 m².

⁶ Lt. vorgenannter Quelle verfügt dieser Betrieb über eine tatsächliche Verkaufsfläche von 630 m².

Bestrebungen zur Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, sind somit grundsätzlich zu erwarten. Entsprechende Überlegungen wurden gegenüber der Stadt bereits geäußert. Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

Als **sonstige Nutzung** sind insbesondere die auf dem Grundstück des Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes vorhandenen Büro- und Dienstleistungsnutzungen in einem 5-geschossigen Gebäudeteil zu nennen. Die darin vorhandenen Nutzungen stehen, soweit erkennbar, überwiegend in keinem direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt. Sie stehen aber auch nicht im Widerspruch zu den Zielen des Zentrumschutzes.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

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.

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

6.1.2 Flächennutzungsplan

Für diesen Bebauungsplan sind die wirksamen Flächennutzungspläne (FNP) der Stadt Leipzig und der ehemals eigenständigen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg relevant. Beide gelten auch nach der Eingemeindung fort (§ 204 Abs. 2 BauGB). Für die im ehemals eigenständigen Ortsteil Burghausen-Rückmarsdorf gelegenen Teile des Plangebietes existiert bisher kein wirksamer FNP (Näheres dazu siehe unten).

Dieser Bebauungsplan ist sowohl aus dem FNP der Stadt Leipzig als auch aus dem FNP für Böhlitz-Ehrenberg entwickelt.

Im **FNP der Stadt Leipzig** ist für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes den jeweils vorhandenen Nutzungen entsprechend insbesondere dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche (überwiegend „Gewerbefläche für vorwiegend produzierende Betriebe im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Möglichkeiten“, teilweise aber auch „Gewerbefläche vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören“)

und in untergeordnetem Umfang auch

- Gemischte Baufläche,
- Wohnbaufläche,
- Allgemeine Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung Kleingärten / Dauerkleingärten.

Im **FNP für Böhlitz-Ehrenberg** ist vor allem dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche und
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Elektrizität“.

Darstellungen, die die Erhaltung oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hätten oder erfordern würden, sind für das Plangebiet in beiden FNP nicht enthalten.

Im Hinblick auf im ehemals eigenständigen **Ortsteil Rückmarsdorf** gelegene Teile des Plangebietes, für die bisher kein wirksamer FNP existiert, 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. Der fragliche Bereich grenzt unmittelbar an die ehemaligen Grenzen der Stadt Leipzig und der ehemals eigenständigen Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg mit den dort jeweils fortgeltenden FNP an. Infolge dessen und der erfolgten Eingemeindungen sowie aufgrund der Größe des bisher unbeplanten Bereiches sind vielfältige – von diesem Bebauungsplan nicht berührte – 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.
- Der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes wird der Bebauungsplan nicht entgegenstehen, da er die beabsichtigte Entwicklung hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelnutzungen bauplanungsrechtlich verbindlich umsetzt und untersetzt.

Derzeit erfolgt die **Fortschreibung des FNP**. In deren Rahmen wird der FNP der Stadt Leipzig durch entsprechende Änderung und Ergänzung an die aktuellen Rahmenbedingungen, die sich aus der letzten Gemeindegebietsreform und aus sonstigen Entwicklungen ergeben, angepasst. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes folgende Darstellungen vorgesehen:

- Gewerbliche Baufläche (teilweise mit: Industriegebiet nach § 9 BauNVO möglich),
- Gemischte Baufläche,
- Wohnbaufläche,
- Allgemeine Grün- und Freifläche – Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kleingartenanlage sowie
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Elektrizität“.

Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die dafür sprechen würden, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen. Insbesondere sind keine Darstellungen vorhanden oder vorgesehen, die die Entwicklung eines Zentrenbereiches zum Ziel hätten bzw. in besonderem Maße fordern würden.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungsarbeiten zur Fortschreibung des FNP liegen – auch im Ergebnis der bereits durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie der daraus resultierenden Arbeiten und Abstimmungen zur weiteren Bearbeitung des FNP und seiner Begründung – 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 Darstellungen des fortgeschriebe-

nen FNP entwickelt ist und der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht.

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

Westlich der Plautstraße wurde zeitlich parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Bebauungsplan Nr. 359 „Lindenauer Hafen - Zentraler Bereich“ aufgestellt. Dessen räumlicher Geltungsbereich überschneiden in geringfügigem Umfang Flächen, die im Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 335 auch von dessen räumlichem Geltungsbereich erfasst wurden. Die fraglichen Flächen wurden nun aus dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes herausgenommen. Näheres siehe Kap. 9.

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 von Einzelhandelsvorhaben** (vgl. STEP Zentren, S. 75ff.) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu zählt insbesondere, dass

- der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im dem STEP 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 Sortimenten im Plangebiet können – je nach Angebotsstruktur, Größe und Attraktivität – diejenigen zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden, deren Einzugsbereiche von den Einzugsbereichen der oben genannten Einzelhandelsbetriebe überdeckt wird.

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

- Der in ca. 1,5 km Entfernung östlich vom Plangebiet liegende Lindenauer Markt zentral im Ortsteil Lindenau. Die funktionale Aufwertung und Stärkung dieses Standorts zum vollwertigen C-Zentrum bleibt vorrangiges Ziel der zukünftigen Entwicklung. Das C-Zentrum besteht aus einem kleinteiligen Branchenmix ergänzt durch ein SB-Warenhaus mit sehr gutem ÖPNV Anschluss.
- Das in ca. 600 m nordöstlich vom Plangebiet liegende Zentrum Leutzsch soll in seinem Angebot im Bestand gesichert werden und die Chance zur Entwicklung des Flächenpotenzials neben dem künftigen Stadtplatz Ecke Rückmarsdorfer Straße genutzt werden. Das D-Zentrum wurde 2006 um einen Neubaukomplex erweitert, der mit seinem Schwerpunkt im Nahversorgungsbereich kaum Erweiterungspotenziale bietet
- Das in ca. 200 bis 500 m südöstlich vom Plangebiet liegende Zentrum „Neulindenau“, wird in seiner Ausdehnung erweitert, um die künftige Entwicklung stärker in Richtung des Siedlungsschwerpunkts zu orientieren. Zum Schutz der Nahversorgungsfunktionen im Zentrum müssen konkurrierende Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Lage, insbesondere in den angrenzenden Gewerbegebieten unterbunden werden.

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

- C-Zentrum Lindenauer Markt (siehe Anhang 2),
- D-Zentrum Leutzsch (siehe Anhang 3) und
- D-Zentrum Neulindenau (siehe Anhang 4).

Zu den **Kategorien „Stadtteilzentrum (C-Zentrum)“ und „Nahversorgungszentrum (D-Zentrum)“** 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.

In der „**Leipziger Sortimentsliste**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Sie ist Bestandteil des STEP Zentren, wurde mit ihm beschlossen und stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar. Näheres

zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, S. 74-75 sowie Anlage 3; die Liste selbst ist auch § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes bzw. Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

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

- Für das C-Zentrum Lindenauer Markt steht die funktionale Aufwertung dieses Standorts zum vollwertigen C-Zentrum aus und bleibt vorrangiges Ziel der zukünftigen Entwicklung.
- Dem D-Zentrum Leutzsch kommt eine wichtige Funktion für die Nah- bzw. Grundversorgung der umgebenden Wohnquartiere zu. Es ist im erreichten Entwicklungsstand zu sichern und nur noch kleinteilig im Bereich um den Stadtplatz am Leutzscher Rathaus zu ergänzen.
- Dem D-Zentrum Neulindenau kommt durch die neue Ausrichtung eine bessere Verbindung zu den Siedlungsschwerpunkten und damit eine Verbesserung der Nahversorgung zu.

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

- C-Zentrum Lindenauer Markt

Teile des Zentrums befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistrasse“ bzw. seiner 1. Änderung. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) festgesetzt, sodass Läden allgemein zulässig sind. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 30.1 wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“ überplant, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen wurden. Die übrigen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. 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) bzw. einer Gemengelage, so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Das Areal des Zentrums weist noch Brachflächen auf.

- D-Zentrum Leutzsch

Für einen Teilbereich des D-Zentrums besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum „Leutzsch Arkaden“ errichtet. Weitere Teile des D-Zentrums befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 69.2 „Am Wasserschloß“ bzw. Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus“. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) bzw. als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt, sodass Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. Die übrigen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

- D-Zentrum Neulindenau

Teile des Zentrums befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 22.2 „Am Kanal“. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt, sodass Läden allgemein zulässig sind. Die östlichen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Zum „**Leipziger Laden**“ enthält der STEP Zentren folgende für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 4.1.7 Leipziger Laden):

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

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

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

Auch dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ nicht Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Dennoch soll der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zulässig sein: Damit berücksichtigt der Bebauungsplan einerseits, dass durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Nahversorgung für die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbereiche auftreten. Andererseits soll gewährleistet werden, dass sich keine Versorgungslage zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche verfestigt und die Ziele für gewerbliche Nutzungen bestehen bleiben (vgl. hierzu Pkt. 6.2.3).

Derzeit erfolgt eine **Fortschreibung des STEP Zentren**.

In letzter Zeit ließ sich ein anhaltender Nachfragedruck nach Flächenpotenzialen im Bereich der Nahversorgung sowie einen Strukturwandel im Einzelhandel insbesondere zu Kleinflächenkonzepten in integrierten Lagen feststellen. Insgesamt dokumentieren derzeitige Gespräche mit und Anfragen von Handelsketten Reurbanisierungstendenzen zu integrierten Lagen, die aber nicht immer innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Diese Ansiedlungsanfragen lassen sich mittlerweile nach den bisherigen Kriterien des Stadtentwicklungsplanes Zentren nicht vollständig bewerten.

Aus den o.g. Gründen wurden gemeinsam mit dem Arbeitskreis Einzelhandel (Industrie- und Handelskammer, Landesdirektion, Handelsverband Sachsen) drei Expertenworkshops (am 07.03.2011, am 08.06.2011 und am 31.01.2012) durchgeführt. Mit der Unterstützung von Handlungsexperten und Juristen hat sich die Stadtverwaltung mit dem Thema der Nahversorgung in Verbindung mit dem STEP Zentren beraten. Im Ergebnis hat sich der Arbeitskreis dafür ausgesprochen, den Stadtentwicklungsplan Zentren für den Teilbereich des Themas Nahversorgung zu ergänzen.

Im Ergebnis wurden folgende Punkte für die Teilfortschreibung des STEP Zentren bearbeitet:

- detaillierte Prüfung veränderter Kriterienvorschläge für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben durch den Arbeitskreis Einzelhandel,
- Überprüfung aller Nahversorgungszentren und -lagen auf der Basis dieser überarbeiteten Kriterien,
- Prüfung der Einführung eines neuen Anlagentyps „Leipziger Lebensmittel-Laden“ (LLL) in integrierten Lagen.

Ziel dieser Teilfortschreibung des STEP Zentren ist, auch unter geänderten Rahmenbedingungen auf die Sicherung und (wo erforderlich) den Ausbau der Nahversorgungsfunktion der Leipziger Nahversorgung hinzuwirken.

Konkrete Vorschläge für die Neustrukturierung des Zentrennetzes und die Einführung des neuen Anlagentyps „Leipziger Lebensmittel-Laden“ liegen nunmehr vor und werden weiter abgestimmt.

Im Ergebnis der gewonnenen Erkenntnisse ist absehbar, dass sich aus der Fortschreibung keine Änderung für diesen Bebauungsplan ergeben. Vor allem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Änderungen im Hinblick auf die für diesen Bebauungsplan relevanten Zentren, aufgrund derer dieser Bebauungsplan nicht oder nur mit anderen als den jetzigen Inhalten aufgestellt werden könnte, zu erwarten sind.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) ist für das Plangebiet und die Ziele der Planung nicht relevant.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen (gemäß BauNVO) im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP Gewerbliche Bauflächen von 1999 wurde im Juli 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig, insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen die Industrie- und Gewerbegebiete Nr. 28 „Ludwig-Hupfeld-Straße“ nördlich der Merseburger Straße sowie Nr. 25 „Plautstraße“ südlich der Merseburger Straße. Die Gebiete sind Teil der Industrie- und Gewerbeagglomeration im Leipziger Westen und über Plaut- und die Schomburgkstraße günstig zur B 87 und B 181 gelegen. Der Ausbau der Schomburgkstraße als zukünftiger Teil des Mittleren Ringes wird die Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz verbessern.

Das Gebiet „Ludwig-Hupfeld-Straße“ zeichnet sich durch folgende Standortvorteile aus:

- gute Anbindung an überörtlichen Straßenverkehr, (zukünftig verbessert durch den Mittleren Ring)
- kaum störepfindliches Umfeld
- großes Flächenpotential.

Das Gebiet eignet sich im südlichen und westlichen Teil für Verarbeitendes Gewerbe mit einfachen Umfeldanforderungen bzw. für störendes Gewerbe. Der östliche und nördliche Teil ist geeignet für produktionsorientierte Dienstleistungen, aus struktureller Sicht auch für arbeitsplatzintensives Gewerbe.

Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet "Ludwig-Hupfeld-Straße" im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie "Revitalisierung mit Priorität" eingestuft. Sie enthält diejenigen Bestandsgebiete Leipzigs mit den aussichtsreichsten Entwicklungschancen, die allerdings noch über Abbruchmaßnahmen, Altlastensanierung etc. revitalisiert werden müssen.

Das Gebiet Plautstraße zeichnet sich durch folgende Standortvorteile aus:

- eine gute Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr (zukünftig verbessert durch den Mittleren Ring)

- verfügbare Fläche
- kaum stöempfindliches Umfeld.

Das Gebiet erweist sich laut STEP Gewerbliche Bauflächen als besonders geeignet für Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes. Insbesondere im westlichen Bereich ist es für produzierendes Gewerbe mit größerem Flächenbedarf bzw. für störintensives Gewerbe geeignet.

Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet "Plautstraße" im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie "Revitalisierung" eingestuft. Laut Zielplan des STEP ist eine Revitalisierung und Sicherung der gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen somit den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

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. Umweltbericht

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

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären und mit denen man sich deshalb im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen muss.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung.
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht.

Wichtigstes Ziel dieser Planung ist es, zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur der Stadt beizutragen. Näheres dazu siehe Kap. 3 dieser Begründung.

Inhalt der Planung sind ausschließlich Festsetzungen, die den ohne diesen Bebauungsplan geltenden Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben einschränken. Namentlich handelt es sich dabei um Festsetzungen zur Steuerung der Art der Nutzung, insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Näheres dazu siehe Kap. 9 ff. dieser Begründung.

Zur **Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange** wurde zunächst geprüft, ob der Bebauungsplan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass derartige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Folglich wurde festgelegt, dass **Ermittlungen zu den einzelnen Umweltbelangen für die Abwägung nicht erforderlich** sind und deshalb auch nicht erfolgen sollen. Begründet ist dies im Einzelnen wie folgt:

- „**Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt**“
Das Vorhaben wurde bereits in den 1990er Jahren unabhängig von diesem Bebauungsplan

genehmigt und errichtet. Dieser bestehende Einzelhandelsbetrieb mit allen seinen Bestandteilen (Parkplatz usw.) stellt somit den derzeitigen Umweltzustand dar. Anhaltspunkte für bestehende abwägungserhebliche Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (z.B. hinsichtlich des Artenschutzes) liegen nicht vor.

Dieser derzeitige Umweltzustand wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in hinsichtlich der Umweltbelange abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Es werden ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die im Wesentlichen den bereits tatsächlich vorhanden Bestand nach seiner Art der baulichen Nutzung widerspiegeln, planungsrechtlich fixieren und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beschränken. Entwicklungsoptionen bleiben nur in einem Umfang unterhalb des derzeit nach § 34 BauGB grundsätzlich gegebenen Rahmens bestehen.

Da damit die „Durchführung der Planung“ – die Umsetzung dieses Bebauungsplanes – im Wesentlichen bereits erfolgt ist,

- sind abwägungserhebliche „Entwicklungen des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung“ (vgl. Nr. 1. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB) somit nicht zu erwarten und
- ist die Nichtdurchführung der Planung ausgeschlossen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Ein konkretes Vorhaben im Sinne der Nr. 18 der Anlage zum UVPG (Bau bzw. Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird) liegt hier nicht vor. Gegenstand des Bebauungsplanes ist vielmehr die generelle Beschränkung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des ohne diesen Bebauungsplan geltenden Rahmens.

- **Sonstiges Plangebiet**

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

Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen sind wie folgt zu nennen:

- a) **Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhaben bzw. könnten durch den Bebauungsplan nicht in abwägungserheblicher Weise beeinträchtigt werden (siehe oben).
- b) Ein **Landschaftsplan** besteht. Er wird derzeit überarbeitet. Dieser Bebauungsplan berührt weder die Entwicklungsziele des bestehenden, noch des überarbeiteten Landschaftsplanes. Auch sind deren Aussagen nicht von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.
- c) Von der Aufstellung eines **Grünordnungsplanes** kann vollständig abgesehen werden. Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt.
- d) Die **Eingriffsregelung** (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht anzuwenden, da sich die Zulässigkeit von Eingriffen nicht aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergibt.

Einer **Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten** bedarf es im vorliegenden Falle nicht, da erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten sind.

Auch einer **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** bedarf es im vorliegenden Falle nicht, da solche Auswirkungen hier auszuschließen sind.

Zusammenfassung: Inhalt der Planung sind Festsetzungen zur Beschränkung des ohne diesen Bebauungsplan geltenden Rahmens für die Zulässigkeit von Bauvorhaben des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten. Ziel ist, damit zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur der Stadt beizutragen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht mehr zulässig sein; bestehende Betriebe sollen auf ihren genehmigten Bestand (mit untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten) festgeschrieben werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daraus nicht zu erwarten, da der derzeitige Umweltzustand unberührt bleibt. Ermittlungen und Darlegungen zu den Umweltbelangen bzw. zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der aktuellen Fortschreibung des STEP Zentren, aus aktueller Rechtsprechung und aus laufenden Normenkontrollverfahren zu anderen Nutzungsarten-Bebauungsplänen der Stadt Leipzig. Die wesentlichen Inhalte der und die Umgangsweise mit den Stellungnahmen sind nachfolgend dargelegt.

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 02.03. bis zum 17.03.2010 durchgeführt. Während der Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

- Ein Kleingartenverein teilte seine Auffassung mit, dass der Bebauungsplan die Einheit seines Gartenterritoriums gefährde. Es wird darum gebeten, das zu überprüfen und in der Planung die Einheit der Gartenwelt des Kleingartenvereins zu berücksichtigen.

Die Stellungnahmen führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Abwägungserhebliche Belange der Kleingartennutzung oder des Kleingartenvereins werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Der Bebauungsplan erfasst zwar die im unbeplanten Innenbereich gelegenen Teile der Kleingartenanlage. Auswirkungen auf die Gartenwelt des Kleingartenvereins ergeben sich daraus aber nicht, da die Festsetzungen zur Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen die weitere Ausübung der Kleingartennutzung nicht berühren. Es wird lediglich die Möglichkeit genommen, anstelle der derzeitigen Kleingartennutzung zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Eine solche Ansiedlung wäre weder Gegenstand der Kleingartennutzung noch Vereinszweck des Kleingartenvereins – der im Übrigen nicht Eigentümer der Grundstücke ist.

- Ein Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet teilte mit, dass er nicht die Möglichkeit habe, die Flächen als Industrie- bzw. Produktionsflächen zu vermieten. Es bestehe lediglich die Chance einer Vermietung an den Einzelhandel. Aufgrund des Bebauungsplanes sei eine Vermietung an den Einzelhandel nicht möglich. Er bittet um die Berücksichtigung des Einwandes, da ca. 27.000 qm durch diesen Bebauungsplan zukünftig leer stehen würden.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Es wurden aber sowohl die Eigentümerbelange als auch die darauf gerichteten Auswirkungen der Planung sowie die angeregte Festsetzung eines Gewerbegebietes ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Weiteres siehe Kap. 10.7 und Anhang 5 dieser Begründung.

- Ein anderer Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet teilte mit, dass er gegen den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form Widerspruch erhebe. Er beantragte, dass im Rahmen des Bebauungsplanes eine Fläche mit einer Breite von ca. 50 m straßenbegleitend zur Merseburger Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die Ziele, die Stadtteilzentren zu stärken, würden dort nicht unterlaufen, da sich das Stadtteilzentrum Leutzsch-Arkaden in einiger Entfernung zu diesem Gebiet befinde. Es gehe vor Ort auch um Arbeitsplätze, die dadurch geschaffen werden könnten.

Auch diese Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Die Eigentümerbelange und die darauf gerichteten Auswirkungen der Planung wurden ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Weiteres siehe Kap. 10.7 und Anhang 5 dieser Begründung.

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 19.04. bis zum 18.05.2011 durchgeführt.

Während der Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

- Ein im Stadtteil Lindenau aktiver Bürgerverein teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes und insbesondere der prinzipielle Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels für zukünftige Ansiedlungen begrüßt werde. Es bestünden grundsätzlich keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes. Im laufenden Verfahren werde der intensive Dialog mit bereits ansässigen Gewerbetreibenden und Händlern im Gebiet erwartet. Deren Vertreibung könne nicht das Ziel des Bebauungsplanes sein.

Die Stellungnahme wurde seitens der Stadt zum Abwägungsmaterial genommen. Weiterer Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht. Eine Vertreibung von Gewerbetreibenden und Händlern aus dem Gebiet ist weder Ziel noch Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Es sollen lediglich Vorhaben zur Ansiedlung neuer oder zur Erweiterung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe gesteuert werden. „Leipziger Läden“, der „Werksverkauf“ sowie der bestehende „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ sollen davon nicht berührt werden. Im Hinblick auf den Dialog auch mit den Gewerbetreibenden und Händlern wurden die nach dem BauGB vorgesehenen Beteiligungen durchgeführt. Für einen darüber hinaus gehenden Dialog ist die Stadt offen; davon wurde allerdings nur in einem Fall von Vertretern des betroffenen Grundstückseigentümers Gebrauch gemacht.

- In der Stellungnahme eines anderen Absenders wird angeregt, das Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ auch auf weitere angrenzende Flurstücke auszuweiten und die Verkaufsflächenobergrenze von 8.700 m² auf mindestens 11.000 m² anzuheben. Begründet wird dies insbesondere damit, dass die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze auf maximal 8.700 m² eine deutliche Minderausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bedeuten würde. Die derzeit noch nicht genutzten Flurstücke dienen als Flächenreserve, um den Standort zukunftssicher gestalten und nachhaltig weiterentwickeln zu können. Die größeren Flächen würden benötigt, um sich dem in Leipzig in den letzten Jahren durch Neuansiedlungen deutlich verschärften Wettbewerb mit anderen Anbietern auf Augenhöhe und in zeitgemäßer Art und Weise stellen zu können. Bzgl. der Rand- bzw. innenstadtrelevanten Sortimente bestünden auch bei einer Verkaufsflächenfestsetzung von 11.000 m² keine Probleme mit einer Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche bzw. auf eine Obergrenze von maximal 850 m².

Die Stellungnahme führte ebenfalls nicht zur Änderung von Planinhalten. Es wurden aber sowohl die Eigentümerbelange und die darauf gerichteten Auswirkungen der Planung, als auch die angeregten Festsetzungen in die Abwägung eingestellt. Weiteres siehe Kap. 10.7 und Anhang 5 dieser Begründung.

- Bei der dritten Stellungnahme handelt es sich um das Schreiben eines Rechtsanwaltes in Vertretung und mit Vollmacht der Eigentümer zweier im Plangebiet gelegenen Flurstücke, die

einer gemeinsamen Nutzung zugeführt wurden und mit einem Nahversorgungsmarkt samt Parkplatz bebaut sind. Deshalb wird im Folgenden von „dem Grundstück“ gesprochen.

In dem Schreiben werden gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere gegen § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen, Einwendungen geltend gemacht. Im Wesentlichen wird vorgetragen: Die geplanten Festsetzungen würden sich gravierend auf die mittel- und langfristigen Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten des Grundstückes auswirken. Das Interesse der Mandanten an der dauerhaften Zulässigkeit einer Nutzung als Einzelhandelsbetrieb müsse Vorrang vor den städteplanerischen Zielen einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erhalten. Eine Beeinträchtigung der mit dem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche finde nicht bzw. jedenfalls nicht in erheblichem Maße statt. Das D-Zentrum Neulindenau sei nicht schützenswert im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB. Die Unterhaltung von Einzelhandelsbetrieben auf dem Grundstück der Mandanten diene dem städtebaulichen Ziel einer Verbesserung der Nahversorgung. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sei hinsichtlich des Grundstückes der Mandanten nicht erforderlich; statt dessen drängten sich weniger beeinträchtigende Festsetzungen („milderes Mittel“) auf, wie z.B. Regelungen dahingehend, dass Umbauten und Erweiterungen in begrenztem Umfang für weiterhin zulässig erklärt werden. Eine Abwägung, die die Eigentümerinteressen der Mandanten vollständig hinter die städtebaulichen Ziele der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zurücktreten lässt, sei abwägungsfehlerhaft. Bei zutreffender Gewichtung der Interessen der Mandanten müsse im Ergebnis der Abwägung entweder das Grundstück der Mandanten aus dem Plangebiet herausgenommen werden oder es müssen bauliche Änderungen, Erweiterungen und Ersetzungen bei beibehaltener Einzelhandelssteuerung für zulässig erklärt werden.

Auch diese Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Es wurden aber sowohl die Eigentümerbelange als auch die darauf gerichteten Auswirkungen der Planung ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Weiteres siehe Kap. 10.7 und Anhang 5 dieser Begründung.

Anhaltspunkte dafür, dass sich seit dem Ende der öffentlichen Auslegung die Sach- und Rechtslage hinsichtlich der von diesem Bebauungsplan berührten Belange der Öffentlichkeit bzw. der Eigentümer abwägungserheblich geändert haben könnten, liegen nicht vor.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die **frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB) zum Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verwendeten Fassung) mit Schreiben vom 05.02.2010. Von vier der sechs beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Die **Beteiligung der TöB zum Entwurf** (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 08.04.2011. Mit demselben Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Von sieben der zehn beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Wichtigste Ergebnisse der beiden Beteiligungen sind:

- Die **DB Services Immobilien GmbH** teilte mit Schreiben vom 03.03.2010 im Auftrag der DB Netz AG mit, dass sich innerhalb des Bebauungsplanes auch Flächen der DB Netz AG bzw. anderer Konzerneigentümer befänden, für die Verwertungsabsichten vorgesehen seien. Die Deutsche Bahn AG behalte sich vor, die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen nach § 42 Abs. 1 und 2 BauGB zu prüfen.

Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung von Planinhalten. Es wurden aber sowohl die Eigentümerbelange als auch die darauf gerichteten Auswirkungen der Planung und die Frage der Entschädigungsansprüche in die Abwägung eingestellt. Näheres dazu siehe Kap. 10.7. und Anhang 5, lfd. Nr. I-1 dieser Begründung.

- Die **Landesdirektion Leipzig** teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf mit Schreiben vom 12.03.2010 insbesondere mit, dass Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2003 und des Regionalplanes Westsachsen (RPIWS) 2008 der Planungsabsicht insgesamt nicht entgegen stehen. Vielmehr werde mit dem Bebauungsplan den davon betroffenen fachlichen Zielen der Raumordnung entsprochen. Eine Prüfung im Raumordnungskataster des Direktionsbezirkes Leipzig habe keine der Planungsabsicht entgegenstehenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ergeben.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf wurde mit Schreiben vom 10.05.2011 insbesondere mitgeteilt, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung angepasst sei. Nach § 1 Abs. 7 BauGB seien die Grundsätze und sonstigen raumordnerischen Belange mit den anderen öffentlichen und den privaten Belangen untereinander und gegeneinander gerecht abgewägt bzw. gerecht in die Planung eingestellt. Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirks Leipzig sei der vorliegende Bebauungsplan geprüft und mit den Eintragungen aus dem Jahr 2010 (s.o.) verglichen worden. Änderungen und Korrekturen seien nicht erforderlich gewesen.

Die Stellungnahmen wurden seitens der Stadt zum Abwägungsmaterial genommen. Weiterer Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht.

- Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 05.03.2010 insbesondere mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen das planerische Anliegen des Bebauungsplanes, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern, keine Bedenken bestünden.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf wurde mit Schreiben vom 16.05.2011 insbesondere mitgeteilt, dass sich aus regionalplanerischer Sicht keine weiteren Hinweise zu der Planung ergäben.

Die Stellungnahmen wurden seitens der Stadt zum Abwägungsmaterial genommen. Weiterer Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht.

- Die **Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig** hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 01.03.2010 und vom 26.04.2011 befürwortet.

Die Stellungnahmen wurden seitens der Stadt zum Abwägungsmaterial genommen. Weiterer Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht.

- Das **Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 01.03.2010 insbesondere mitgeteilt, dass aus Sicht des LfULG keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehen. Auch wurde mitgeteilt, dass sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung keine speziellen Anregungen bzw. Anforderungen ergeben.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf wurde mit Schreiben vom 06.05.2011 insbesondere mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen und dass die Hinweise der Stellungnahme vom 01.03.2010 weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Die Stellungnahmen wurden seitens der Stadt zum Abwägungsmaterial genommen. Weiterer Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht.

Anhaltspunkte dafür, dass sich seit dem Ende der öffentlichen Auslegung die Sach- und Rechtslage hinsichtlich der von den TöB zu vertretenden, von diesem Bebauungsplan berührten Belange abwägungserheblich geändert haben könnten, liegen nicht vor.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft:

Im Nordwesten: ausgehend vom südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 329/3 der Gemarkung Rückmarsdorf (Ausgangspunkt) entlang der Bahntrasse Leipzig-Großkorbetha auf den südöstlichen Grenzen des Flurstückes 372, des Flurstückes 157/7 der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg und des Flurstückes 291/24 der Gemarkung Leutzsch bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstückes 437 (Georg-Schwarz-Straße),

im Osten entlang der Georg-Schwarz-Straße auf der südwestlichen Grenze des Flurstückes 437 und entlang der Bahntrasse auf der westlichen Grenze des Flurstückes 291/24,

weiter auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 324/2 und 364 (Paul-Langheinrich-Straße) der Gemarkung Böhlitz-Ehrenberg und der Flurstücke 296/1 und 296/2 der Gemarkung Leutzsch, entlang der Merseburger Straße auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 548/2 und 548/1 und entlang der Rückmarsdorfer Straße auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 547/1, 583/4 und 298/5,

weiter entlang der Bahntrasse auf der südwestlichen Grenze des Flurstückes 291/24 und entlang der Merseburger Straße auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 548/1 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 306/20,

auf dieser Linie das Flurstück 548/1 querend und weiter entlang des Sportgeländes auf der westlichen und der südwestlichen Grenze des Flurstückes 306/20,

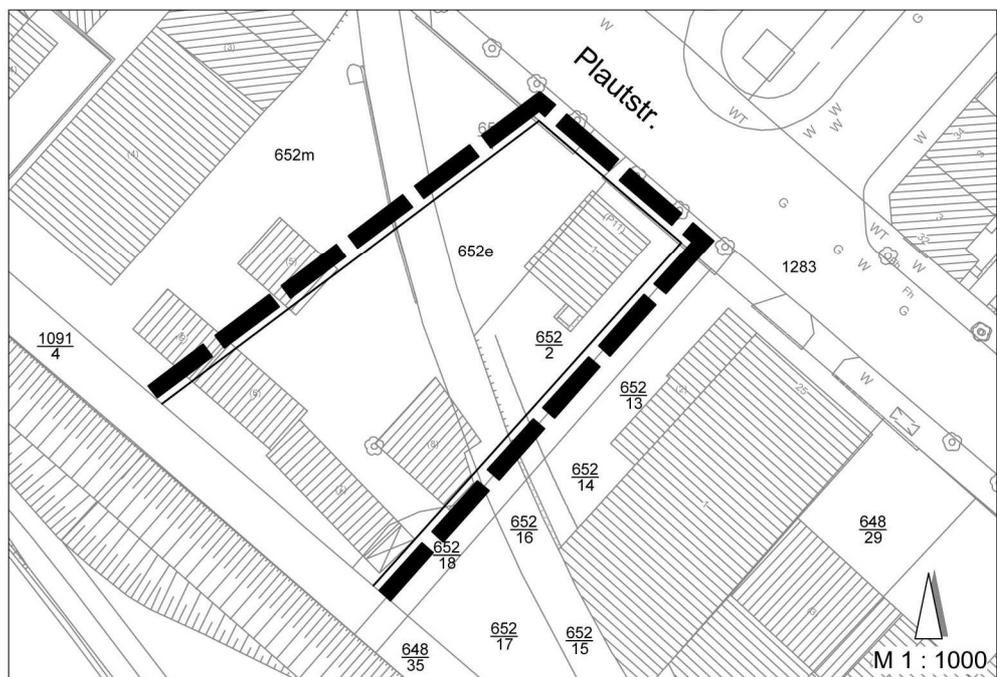
von dessen südlicher Ecke auf einer gedachten Geraden die Flurstücke 303 und 305/2 querend zur westlichen Ecke des Flurstückes 1289/1 (Saalfelder Straße) der Gemarkung Lindenau, und weiter entlang der Saalfelder Straße auf der westlichen Grenze des Flurstückes 1289/1 bis zum Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstückes 1345,

auf dieser Linie das Flurstück 1075/1 querend und weiter auf der südöstlichen Grenze des Flurstückes 1345 sowie der südöstlichen und der südwestlichen Grenze des Flurstückes 1344,

von dessen westlicher Ecke auf einer gedachten Geraden das Flurstück 1341 (Bienerstraße) im rechten Winkel querend und weiter entlang der Bienerstraße auf der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 1341,

im Südosten
im Südwesten

von dessen westlicher Ecke auf einer gedachten Geraden das Flurstück 1280/1 (Abrahamstraße) im rechten Winkel querend und weiter entlang der Bienenstraße auf der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 1287/3 bis zur südlichen Ecke des Flurstückes 1103,
von dort auf einer gedachten Geraden die Flurstücke 1287/3, 1287/1 und 1286/3 (Dr.-Hermann-Dunker-Straße) querend zur westlichen Ecke des Flurstückes 1277 (Beckerstraße), weiter entlang der Beckerstraße auf der südwestlichen Grenze des Flurstückes 1277 und entlang der Gröpplerstraße auf der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 1278,
von dessen westlicher Ecke auf einer gedachten Geraden das Flurstück 1283 (Plautstraße) querend zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 648/24 und weiter entlang der Plautstraße auf der südwestlichen Grenze des Flurstückes 1283,
entlang der Lützner Straße auf der südlichen Grenze des Flurstückes 648l,
entlang der Hangkante zum Lindenauer Hafen auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 652,
von dort auf einer gedachten Geraden das Flurstück 648/24 im rechten Winkel querend bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 648/16 (Straßenbahnwendeschleife),
weiter auf der nordöstlichen und den nordwestlichen Grenzen des Flurstückes 648/16,
weiter entlang der Hangkante auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 652, der südöstlichen und der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 648/27 sowie den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 648/34, 648/35 und 1091/4, weiter auf der in der nachfolgenden Zeichnung zeichnerisch festgesetzten Grenze,



Datengrundlage: Stadtkarte Leipzig (ALK), Stand: 08.07.2013, Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

weiter auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 1091/4, entlang dem der Reineckestraße gegenüber liegenden ehemaligen Anschlussgleis auf den

nordöstlichen und südwestlichen Grenzen des Flurstückes 1091/3, entlang der Hangkante auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 1091/3, entlang dem der Pansastraße gegenüber liegenden ehemaligen Anschlussgleis auf den nordöstlichen und südwestlichen Grenzen des Flurstückes 1091/3 und entlang der Hangkante auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 1091/3, im Bereich des zwischen Pansastraße und Schomburgkstraße gegenüber liegenden ehemaligen Anschlussgleises weiter auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 1091/2, auf der südöstlichen, der nordöstlichen und der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 652t, auf den nordöstlichen und der südwestlichen Grenze des Flurstückes 652s und auf der westlichen Grenze des Flurstückes 656o, weiter entlang der Hangkante auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 1090 der Gemarkung Lindenau, entlang dem der Schomburgkstraße gegenüber liegenden ehemaligen Anschlussgleis auf der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 306c der Gemarkung Leutzsch, auf deren gedachter gradliniger Verlängerung die Flurstücke 314h und 550 (Plautstraße) querend bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 550, weiter entlang der Plautstraße auf den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 550 der Gemarkung Leutzsch und 342/3 der Gemarkung Rückmarsdorf, weiter entlang der Grenzen der Kleingartenanlagen „Flur am Hafen“ und „Gartenfreunde West“ auf den östlichen und nördlichen Grenzen des Flurstückes 342/3 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 599/4, weiter in nördlicher Richtung auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 333/8 und 333/7 und auf deren gedachter gradliniger Verlängerung das Flurstück 359 (Merseburger Straße) querend und weiter entlang der Merseburger Straße auf den nördlichen Grenzen des Flurstückes 359 bis zum Ausgangspunkt.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 18.05.2010. Dieser ist weitestgehend identisch mit dem Stand vom 06.03.2013. Aufgrund zwischenzeitlicher Flurstücksteilungen kam es zur Änderung von Flurstücksnummern. Daran wurden die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches angepasst (anstatt Flurstück 291/15 der Gemarkung Leutzsch jetzt Flurstück 291/24).

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

Über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend wurden schon vor den frühzeitigen Beteiligungen weitere Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Flurstücke, für die aufgrund der zwischenzeitlich ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis ebenfalls anzunehmen oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen war. In geringem Umfang wurden auch hierbei andere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse des zweckmäßigen Zuschnittes eines zusammenhängenden Plangebietes sinnvoll ist.

Nach der Durchführung der Beteiligungen zum Entwurf erfolgte eine weitere Änderung des räumlichen Geltungsbereiches. Es wurden diejenigen Flurstücke bzw. Flurstücksteile westlich der Plautstraße vom räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgenommen, die Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 359 „Lindenauer Hafen – zentraler Bereich“ sind. Dies war erforderlich, da zwischenzeitlich die Aufstellung des Bebauungs-

planes Nr. 359 „Lindenauer Hafen – zentraler Bereich“ soweit vorangeschritten ist, dass dieser (entgegen der ursprünglichen Absicht) bereits vor dem Bebauungsplan Nr. 335 in Kraft getreten ist. Um sicher zu stellen, dass der Bebauungsplan Nr. 335 den Bebauungsplanes Nr. 359 nicht verdrängt (Grundsatz: Neues Recht bricht altes Recht!) bzw. um unklare Rechtsverhältnisse zu vermeiden, ist folglich die Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 335 notwendig.

Zur Umsetzung dieser Änderungen wurden einerseits Satz 1 der Festsetzung entsprechend geändert. Außerdem wurden Satz 2 der Festsetzung und die zugehörige Zeichnung ergänzt, da für den darin schraffiert dargestellten Bereich eine eindeutige textliche Festsetzung nicht möglich war. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 359 ist in diesem Bereich nicht an bestehenden Flurstücksgrenzen orientiert und eine geometrisch eindeutige verbale Beschreibung des Grenzverlaufes war nicht möglich.

Dass Erfordernis einer erneuten Beteiligung ergab sich aus dieser Änderung nicht. Betroffen sind ausnahmslos Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 359 als Grünflächen, als Straßenverkehrsflächen oder als Bahnanlage Straßenbahn festgesetzt sind. Für diese Flächen hätten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ohnehin keine inhaltliche Bedeutung gehabt. Die als Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der städtischen Gesellschaft Leipziger Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaft mbH (LESG), die von der Stadt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 359 betraut ist. Die als Bahnanlage Straßenbahn festgesetzte Fläche befindet sich im Eigentum der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB). Beide waren umfassend in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359 eingebunden. Es ist folglich davon auszugehen, dass beide darauf vertrauen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 359 unverändert bestehen bleiben. Dies gilt vor allem auf deshalb, weil die Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 359 zeitlich nach den Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes 335 erfolgten.

Als Folgeänderung ergab sich die Notwendigkeit zur Aufnahme einer kleinen Fläche des Flurstückes 1283 der Gemarkung Lindenau in den räumlichen Geltungsbereich. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches quert die Plautstraße im Kreuzungsbereich mit der Gröpplerstraße nun nicht mehr im rechten Winkel, sondern von der westlichen Ecke des Flurstückes 1278 aus in südsüdwestlicher Richtung zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 648/24. Diese Ergänzung war erforderlich, da ansonsten der Bereich südlich der Straßenbahnwendeschleife abgeschnitten worden wäre und der Bebauungsplan somit keinen zusammenhängenden räumlichen Geltungsbereich mehr gehabt hätte, sondern in zwei voneinander getrennte Teilflächen zerfallen wäre. Dass Erfordernis einer erneuten Beteiligung ergibt sich aus dieser Ergänzung nicht, da ausschließlich im Eigentum der Stadt befindliche Straßenfläche der Plautstraße betroffen ist.

10. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren

- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf*
- *Bücher, Zeitschriften*
- *Schreib- und Papierwaren*
- *Spielwaren*
- *Oberbekleidung*
- *Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren*
- *Schuhe*
- *Lederwaren*
- *Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)*
- *Weißes Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*
- *Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte*
- *Musikalien, Tonträger, Bildträger*
- *Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör*
- *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
- *Antiquitäten, Kunst*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

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

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Zieles a) (siehe Kap. 3) und damit auch zur Förderung des STEP Zentren beizutragen.

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen. Dazu erfolgt auch die Festsetzung zur Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ und des „Leipziger Ladens“ (siehe Kap. 11 und 12). Zur Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ siehe Kap. 13.

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 be-

bauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.

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

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes dem Ziel a) entsprechend ausgeschlossen. Damit können im Plangebiet die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und dadurch 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 übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würden. Auch der weiteren Verfestigung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen steht die Festsetzung ebenso entgegen, wie der Wiederaufnahme einer entsprechenden Nutzung nach dem Erlöschen des Bestandsschutzes für zuvor bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

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

- Die Festsetzung steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen und auch der weiteren Verfestigung und Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen entgegen.

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

Die Festsetzung wird auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht. Es werden nur diejenigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt, deren Ansiedlung oder Erweiterung städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würde. Alle anderen Nutzungen bleiben zulässig. In den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen wird somit nur im unbedingt notwendigen Maß eingegriffen.

Hinzu treten die Festsetzungen zum „Werkverkauf“ und zum „Leipziger Laden“, mit denen erreicht werden soll, dass diese Nutzungen nicht unnötig durch diesen Bebauungsplan eingeschränkt werden.

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

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

ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger. Auf die nachteiligen Auswirkungen des zusätzlichen PKW-Verkehrs, vor allem auch auf den Klimaschutz, sei der Vollständigkeit halber hingewiesen.

- Betroffen wären insbesondere die in Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Entsprechendes gilt für bereits vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und deren Erweiterung. Die im Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden.
- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Auswirkungen gelten hier entsprechend.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Erweiterung vorhandener und der Ansiedlung weiterer 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 „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ getroffen.

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ sowie zum „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ – sind nicht erforderlich. Denn:

- Dem „**Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt**“ werden im Rahmen der Festsetzung als Sondergebiet begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten belassen. Die Festsetzung darüber hinaus gehender Entwicklungsoptionen würde den Rahmen dieses Bebauungsplanes sprengen und sind deshalb nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Näheres siehe Kap. 3 und 13.
- Es besteht kein Erfordernis, den darüber hinaus vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen einen „**erweiterten Bestandsschutz**“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten – etwa im Wege einer „Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO – als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen. Eine solche Festsetzung wäre nicht sachgerecht. Begründet ist dies mit der Zielsetzung der Stadt, dass nach Erlöschen des Bestandsschutzes für bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen die Wiederaufnahme einer entsprechenden Nutzung nicht zulässig sein soll. Auch wiegen die für die getroffene Festsetzung sprechenden öffentlichen Belange

schwerer, als die privaten Belange der betroffenen Betreiber der Einzelhandelsbetriebe bzw. der Eigentümer.

- Auch sonstige räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** nach § 31 Abs. 1 BauGB 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.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bauliche Änderungen oder auch geringfügige Erweiterungen der derzeitigen Einzelhandelsnutzungen im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können, wenn daraus nachweislich keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Damit kann im Einzelfall ein sachgerechtes „milderes Mittel“ unter Berücksichtigung der zum jeweiligen Zeitpunkt vorliegenden Sachlage ergriffen werden.

Im Übrigen ist auch von Bedeutung: Über die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen (siehe Kap. 8) hinaus haben sich weder Eigentümer noch Betreiber anderer im Plangebiet gelegener Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zum Betrieb, zur weiteren Entwicklung oder zur Erweiterung ihrer Nutzungen nimmt. Darauf bezogene Anregungen dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden von diesen Eigentümern oder Betreibern weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Diese Eigentümer oder Betreiber haben somit im Rahmen des Planverfahrens nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes sehen oder dass sie entsprechende Beschränkungen hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar ansehen. Gleichwohl werden deren Belange in die Abwägung eingestellt (siehe unten).

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte, der

diesem Belang zugrunde liegt, 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 Erweiterung bestehender oder 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. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lösen Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand aus. Diese gehen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes der zentralen Versorgungsbereiche. Folge sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Diese würden durch die Erweiterung oder Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet weiter verstärkt werden. Damit würden die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang konterkariert werden.

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

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet 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: Mit den oben zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere die im Kap. 3 genannten zentralen Versorgungsbereiche – ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit würden die auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

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

Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. –objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt⁷. Der Bebauungsplan dient einzig und allein der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur in ihrer hier relevanten Gesamtheit. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich⁸.

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

⁷ Siehe auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

⁸ Vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar. Die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP leistet damit einen Beitrag zu seiner Förderung. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes stünde den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartende Erweiterung bzw. Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

Den oben dargelegten Belangen gegenüber zu stellen sind die von der Festsetzung in abwägungserheblicher Weise negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange. Dabei wurde 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 oder 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,
- 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 sowie
- g) derjenigen Teile der Wohnbevölkerung, die im näheren Umfeld der außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe leben, an einer Beibehaltung oder dem weiteren Ausbau der Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung.

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 Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung oder Verwertung ihrer Grundstücke – ist gegeben. Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben (siehe auch Kap. 8 und 10.5 sowie Anhang 5) oder nicht. Dies gilt allein schon aufgrund der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe, aufgrund der für diesen Bebauungsplan anlassgebenden Überlegungen hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben sowie aufgrund der im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich deshalb ausdrücklich gleichermaßen sowohl auf Grundstücke

bzw. deren Eigentümer, die sich im Verfahren geäußert haben, als auch auf solche, die sich nicht geäußert haben. Zum Eigentum an Gebäuden sowie auch zu den im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer des „Werksverkaufs“ und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“) nicht mehr zulässig sind. Folglich können sowohl z.B. SB-Märkte, Getränkemärkte oder ähnliche Betriebe als auch Agglomerationen von „Leipziger Läden“ nicht mehr angesiedelt werden. Auch Erweiterungen bereits vorhandener zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder ihre erneute Zulassung nach einer rechtlich relevanten Nutzungsaufgabe, welche zum Wegfall des Bestandsschutzes führte, oder nach ihrer Zerstörung sind nicht mehr zulässig.

Die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung des jeweiligen Objektes oder Grundstückes werden dementsprechend eingeschränkt. Dies ist von Bedeutung für die Verwertbarkeit des Grundbesitzes und kann folglich auch für dessen wirtschaftlichen Wert von Bedeutung sein.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken⁹. Dies ist hier der Fall.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (einschließlich der durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Grundstücke) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

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

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher Bedeutung:

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist¹⁰.

⁹ Vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)

¹⁰ 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.

Anderes gilt lediglich für das zwischen Plautstraße, Dr.-Hermann-Duncker-Straße, Beckerstraße und Gröpplerstraße gelegene Gebiet. Hierfür bestand seit 2002 der Bebauungsplan Nr. 109.1 "Morgensternstraße" mit Festsetzungen, die die zuvor auf der Grundlage des § 34 BauGB bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben eingeschränkt haben. Dieser Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 16.10.2010 aufgehoben. Damit sind die Beschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben haben, erloschen. Die sich seitdem wieder aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben wird nun – soweit sie nicht ohnehin bereits durch § 34 Abs. 3 BauGB eingeschränkt wird – mit diesem Bebauungsplan wieder eingeschränkt. Mehr als nur unwesentliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke sind daraus allerdings nicht zu erwarten. Begründet ist dies einerseits mit den im nachfolgenden Punkt dargelegten Zusammenhängen, die hier entsprechend gelten. Von Bedeutung ist aber auch, dass für den überwiegenden Teil des Gebietes die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe, die höhere Kaufpreise zahlen würden und damit zu mehr als nur unwesentlichen Verkehrswertsteigerungen führen könnten, aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Nutzungsstrukturen ohnehin kaum zu erwarten ist. Anträge auf Baugenehmigung oder auf Bauvorbescheid für zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben sind bei der Stadt für diesen Teil des Plangebietes seit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 109.1 ebenso wenig eingegangen, wie Vorkaufsrechtsvorgänge, aus denen sich Anhaltspunkte für den Verkauf bzw. Erwerb von Grundstücken zum Zwecke der Errichtung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ergeben würden. In Frage zu stellen ist im Übrigen, ob derartige Einzelhandelsbetriebe angesichts der sich aus § 34 Abs. 3 BauGB ergebenden Beschränkungen überhaupt zulässig wären.

- 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 generell ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich dieses Aspektes hat die kommunale Bewertungsstelle im Ergebnis einer Untersuchung zu einem im räumlichen Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes gelegenen Grundstück wie folgt Stellung genommen¹¹:

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv sind. Sie sind damit besser vermarktable. Es ist zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden können.

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

¹¹ Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, mit Datum vom 06.01.2011

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

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

Die obigen Ausführungen – insbesondere die Varianz der Kaufpreise – lassen darauf schließen, dass der am Markt erzielbare Preis (und damit der Grundstückswert) nicht nur von der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten abhängt, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des jeweiligen Grundstückes und von den zum Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen allgemeinen Marktverhältnissen¹². Auch kann davon ausgegangen werden, dass ein Planungsschaden von ca. 5 % keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB darstellt. Sie liegt zwar geringfügig über dem in der Literatur¹³ genannten Wert von 3,6 %, bei dem die „Opfergrenze“ jedenfalls nicht überschritten ist, aber weit unterhalb des dort ebenfalls genannten Wertes von 10 bzw. 12%, bei dessen Überschreiten davon ausgegangen wird, dass die „Opfergrenze“ auf jeden Fall überschritten sein dürfte. Anhaltspunkte dafür, dass die vorstehenden Ausführungen für die im hier gegenständlichen Bebauungsplan gelegen Grundstücke nicht oder nicht mehr entsprechend gelten, liegen nicht vor.

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

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

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier insbesondere die Betreiber der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und die Eigentümer der für den Einzelhandel genutzten Gebäude und Einrichtungen – die beide aber gleichzeitig auch als Grundstückseigentümer betroffen sein können (siehe dazu oben zum Belang d). Es wird – auch für Betreiber oder Eigentümer der Einzelhandelsnutzungen, die sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben – davon ausgegangen, dass sie sowohl

¹² Zur Abhängigkeit der Grundstückspreise auch von anderen Faktoren, wie der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Nutzungen, wird beispielhaft auch auf das Urteil des OVG NRW vom 31.10.2012 – 10 A 2117/10 – (veröffentlicht u.a. in: Baurecht, Heft 5, Mai 2013, S. 730 ff.) verwiesen. Dem ist zu entnehmen: *Zudem hängt die Standortwahl sowohl für Einzelhandelsbetriebe als auch für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes nicht nur und regelmäßig auch nicht vorrangig von den Grundstückspreisen ab, sondern kann im Einzelfall ganz maßgeblich von anderen Faktoren wie beispielsweise den umliegenden Nutzungen, den zur Verfügung stehenden Erweiterungsmöglichkeiten oder der vorhandenen Infrastruktur bestimmt sein. Demgemäß können die Flächen innerhalb eines konkreten Gewerbegebietes sowohl für die eine als auch für die andere Betriebsart von vornherein mehr oder weniger geeignet oder ungeeignet sein, was sich in beiden Richtungen auch auf die Grundstückspreise auswirken kann.*

¹³ Vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 10. Aufl., 2007, § 42 Rdnr. 6 und Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. II, Stand: Juni 2010, § 42 Rdnr. 89 sowie Thomas Tyczewski: Einzelhandelssteuerung im Lichte des Planungsschadensrechtes, in: Baurecht 2007, 491ff.

- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung der bisherigen Nutzungen, also der Erhaltung des betrieblichen Bestandes und
- an seiner erneuten Zulassung nach einer rechtlich relevanten Nutzungsaufgabe bzw. an seiner Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz), als auch
- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Umstrukturierung und der Betriebsausweitung bzw.
- an einer Verlagerung des Betriebes an einen attraktiveren Standort im Plangebiet

interessiert sind. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich deshalb ausdrücklich gleichermaßen sowohl auf Betroffene, die sich im Verfahren geäußert haben, als auch auf solche, die sich nicht geäußert haben.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden (zumindest hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiter entwickeln oder ausbauen zu können. Dem steht die Festsetzung entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen der Nutzungen (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:

- Die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzungen** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) sind innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Zumutbarkeit für den Einzelhandel.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen **Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang** der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten:
 - Für die als Eigentümer des Gebäudes Betroffenen gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden des Gebäudes im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die beseitigten oder untergegangenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht wieder aufgenommen werden dürfen. Den Eigentümern bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind, einschließlich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, des „Werksverkaufes“ und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
 - Auch für die als Betreiber eines zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes Betroffenen gilt, dass der Verlust oder das Wertloswerden der für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiter führen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nicht mehr gefunden werden kann. Für den betroffenen Einzelhandelsbetrieb (z.B. einen

SB-Markt) wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich. Sollte der Bestandsschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den SB-Markt kein neuer Betriebsstandort innerhalb des Plangebiet mehr möglich. Der jeweilige Betreiber stünde dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes nicht auch Eigentümer der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer diese nach ihrem Untergang nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. auch außerhalb 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 – soweit auf zentrenrelevante Sortimente bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar unverändert zulässig, nicht aber für zentrenrelevante Sortimente.

Den davon Betroffenen ist dies aber zumutbar.

- Als Eigentümer des Gebäudes:
 - 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 zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen nutzbar sein sollte, verbleibt dem Eigentümer die Möglichkeit der Entwicklung im Hinblick auf die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend. Dem Eigentümer wäre es also möglich, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen oder völlig andere Nutzung aufzunehmen (oder aufnehmen zu lassen), mit denen die getätigten Investitionen (z.B. in bauliche Anlagen oder Einrichtungen) auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

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

- Als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes:

Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden 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 (hier: Ausweitung) innerhalb des derzeit genutzten Gebäudes. Der Betreiber steht dabei aber auch hier vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt,

z.B. wenn der Betreiber nicht auch Eigentümer der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort außerhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen.

Außerdem ist hier von Bedeutung:

- Für den an der Plautstraße bestehenden SB-Markt wurde im August 2011 ein Bauvorbescheid für eine geringfügige Erweiterung auf knapp unter 800 m² Verkaufsfläche positiv beschieden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Objekt nach Umsetzung der Änderungen und Erweiterung weitestgehend den aktuellen Anforderungen entspricht. Die weiteren quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten sind – soweit sie aufgrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche noch bestehen – damit ohnehin aufgrund der zu erwartenden Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit eng begrenzt.
- Für die an der Bienerstraße / Ecke Abrahamstraße in einem gemeinsamen Gebäude vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (SB-Markt, Getränkemarkt) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in der nächsten Zeit über den Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen beabsichtigt werden. Das Gebäude wurde zwar bereits im Jahre 1996 errichtet. Es ist aber – soweit erkennbar – in einem guten baulichen Zustand. Die in dem Gebäude ansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. Betreiber gehören nicht zu denjenigen, die typischerweise Verkaufsflächen bis knapp an die Schwelle zur Großflächigkeit heran belegen. Auch haben sich die Eigentümer bzw. die Betreiber im Aufstellungsverfahren nicht geäußert. Jedenfalls lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige – über den genehmigten bzw. tatsächlich vorhandenen 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.
- Hinsichtlich einer **Verlagerung der bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen** an einen anderen Standort im Plangebiet gilt, dass dies nicht mehr möglich ist. Dies ist aber zumutbar. Der neue Standort könnte zwar möglicherweise attraktiver sein und mehr (Kfz-orientierte) Kundschaft anziehen. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.
- Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungs-Richtlinie der europäischen Union. Planungsrechtlich bewirkte Beschränkungen der Standorte von Einzelhandelsbetrieben aus Gründen der Stadtentwicklung und des Verbraucherschutzes sind grundsätzlich zulässig und stehen nicht im Widerspruch zu Unionsrecht¹⁴.

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

¹⁴ Vgl.: BVerwG, Beschluss des 4. Senats vom 30. Mai 2013 – 4 B 3.13

Die Betroffenheit des **Belanges f**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da diese Festsetzung dem Ansiedlungsinteresse entgegen steht. Berührt ist aber auch hier lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Diese Möglichkeit entfällt. Dies ist aber hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und an der Umsetzung des auf diese Erhaltung und Entwicklung ausgerichteten STEP Zentren – siehe Belange a) bis c) – weitaus schwerer wiegt, als dieses private Interesse, welches grundsätzlich ebenso gut innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verwirklicht werden kann. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

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

Der **Belang g**, das Interesse derjenigen Teile der Wohnbevölkerung, die im näheren Umfeld der außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe leben, an einer Beibehaltung oder dem weiteren Ausbau der Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung, ist gegeben. Betroffen ist aber nur ein untergeordneter Teil der im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches lebenden Wohnbevölkerung. Eine Betroffenheit besteht derzeit nur insoweit, dass über den (rechtlich geschützten) Bestand der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen hinaus keine Erneuerungen, keine Erweiterungen und keine Ansiedlung weiterer solcher Nutzungen mehr zulässig sind. Perspektivisch wären nach Aufgabe der Nutzungen und nach Erlöschen des Bestandsschutzes grundsätzlich keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mehr zulässig.

Auch diesem Belang ist kein besonderes Gewicht zuzumessen, zumal auch hier keine geschützten Rechtspositionen berührt werden. Im Übrigen gilt auch hier, dass eine identische Situation auch ohne diesen Bebauungsplan eintreten könnte, z.B. wenn die Grundstückseigentümer entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mittragen oder sich aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit keine Betreiber finden. Zur Frage, ob die Einzelhandelsbetriebe einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des BauGB darstellen, gelten die Aussagen im Kap. 5 entsprechend.

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

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

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) bis g) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner bzw. um die Interessen eines nur untergeordneten Teiles der im Einzugsbereich der hier zentralen Versorgungsbereiche lebenden Wohnbevölkerung. 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 nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Daran ändern auch die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen nichts. Zu den dafür maßgeblichen Gründen siehe vor allem auch Anhang 5 dieser Begründung, der dieser abschließenden Abwägungsentscheidung ausdrücklich mit zugrunde liegt.

Die obigen und die im Anhang 5 dargelegten Argumente gelten im Übrigen entsprechend auch im Hinblick auf andere Einzelhandelsbetriebe, auch wenn sich deren Betreiber oder Eigentümer nicht im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan geäußert haben.

Hinsichtlich **Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke**, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind für das Abwägungsergebnis die unter Kap. 10.7 zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung. Von diesen ausgehend ist festzustellen:

- Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird dies im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in einem zentralen Versorgungsbereich zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten. Im Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle ist davon auszugehen, dass nur dieser Fall gegeben sein dürften.
- Auch für den Fall, dass hier doch berechtigte Entschädigungsansprüche Einzelner geltend gemacht werden sollten, dürfte deren Höhe nur gering sein, weil – ausgehend vom Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle – nur von einer geringfügigen Überschreitung der Grenze zur unwesentlichen Wertminderungen gemäß § 42 Abs. 1 BauGB auszugehen ist. Deshalb würden solche Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

Bezüglich der **Festsetzungen zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“** (siehe unten) sei der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass die Stadt diesen Bebauungsplan auch ohne diese ergänzenden Festsetzungen aufgestellt hätte, etwa wenn derartige Festsetzungen nicht rechtswirksam festsetzbar wären (z.B. wegen fehlender Eigenschaft als festsetzungsfähige Betriebstypen). Denn: Der sich aus § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes ergebende Einzelhandelsausschluss kann seine städtebauliche Steuerungsfunktion hinsichtlich der übergeordneten, auf die Erhaltung, Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur ausgerichteten Zielsetzung des Bebauungsplanes auch ohne die Festsetzungen zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ vollständig erfüllen. Auch liegen keine sonstigen Anhaltspunkte dafür vor, dass der Bebauungsplan ohne diese Festsetzungen nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein könnte. Für den „Werksverkauf“ und den „Leipziger Laden“ würden die oben dargelegten, gegen die Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses sprechenden Belange d) bis g) entsprechend gelten. Dadurch wäre diesen Belangen allerdings kein größeres Gewicht beizumessen. Für das Ergebnis der Abwägung wäre dies somit ohne Bedeutung.

11. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

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

(2) 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 Gel-

tungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und

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

Dies ist wie folgt begründet:

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden übergeordneten Zielsetzung und des Zieles b) beizutragen und damit auch zur Förderung des STEP Zentren.

Die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll in beschränktem Umfang geöffnet werden. 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 im Sinne eines „Werksverkaufes“ 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 unnötig eingeschränkt werden.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 10.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Werksverkauf“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

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

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)).

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse von im Plangebiet vorhanden oder sich neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Gleichzeitig sind diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet aufzuheben.

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

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

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

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

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche sicherlich von Vorteil, wenn die im „Werksverkauf“ verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der im „Werksverkauf“ je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des „Werksverkaufes“ auf einen deutlich untergeordneten Teil

der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

12. Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

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

(3) Abweichend von Absatz 1 kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

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

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

Dies ist wie folgt begründet:

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden übergeordneten Zielsetzung und des Zieles c) beizutragen und damit auch zur Förderung des STEP Zentren.

Die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten soll in beschränktem Umfang geöffnet werden. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll zumindest ausnahmsweise erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“, soweit dadurch

- positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche,
- nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind,

nicht unnötig eingeschränkt werden.

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

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 10.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Leipziger Laden“ (siehe Kap. 6.2.1) um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp (so auch das Verwaltungsgericht Leipzig in seinem Urteils vom 18.04.2012, Az.: 4 K 968/10).

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zumindest als ausnahmsweise Zulässigkeit erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“.

den“ und deren nur ausnahmsweise Zulässigkeit. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung einzelner „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 11. entsprechend.

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

Im vorliegenden Fall ist es aber nicht vertretbar, es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen. Aufgrund der Situation im Plangebiet wäre (sogar an mehreren Stellen) die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“ zu befürchten oder zumindest nicht auszuschließen. Insbesondere könnten sich im Umfeld der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte gänzlich neue Einzelhandelsschwerpunkte oder sogar zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Diese stünden in Konkurrenz zu den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereichen und damit im Widerspruch zu den auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt. Folglich ist es erforderlich, es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zu belassen. Hinsichtlich des damit ausdrücklich nicht bezweckten „Wettbewerbsschutzes“ gelten die Darlegungen im Kap. 10.6 zum Belang b) entsprechend.

Ergebnis der **Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange** ist:

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

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

Dem gegenüber zu stellen 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, als für die entgegenstehenden Belange a) bis c). Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen vollständigen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu schützenden und zu stärkenden zentralen Versorgungsbereiche 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). Dies gilt vorliegend vor allem auch angesichts der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner „Leipziger Läden“. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

13. Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“

In § 3 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 11 BauNVO festgesetzt:

(1) Für das aus den Flurstücken 332/19 und 332/22 der Gemarkung Rückmarsdorf sowie 320/1 der Gemarkung Leutzsch bestehende Grundstück des vorhandenen „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ gilt abweichend von § 2:

- a) *Das Grundstück wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ festgesetzt.*
- b) *Zulässig ist ein „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.700 m².*
- c) *Ausschließlich folgende Sortimente sind als Hauptsortimente zulässig, soweit es sich dabei um bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente handelt:*
 - *Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke*
 - *Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel*
 - *Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und Badausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen*
 - *Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster*
 - *Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.*
 - *Kfz-Zubehör, Rasenmäher.*
- d) *Auf höchstens 10 Prozent der Verkaufsfläche des Betriebes dürfen die nachfolgend aufgeführten Randsortimente verkauft werden, soweit es sich dabei um bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Randsortimente handelt:*
 - *Zoologischer Bedarf, Schnittblumen*
 - *Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, hier: Reinigungs- und Pflegemittel*
 - *Oberbekleidung, hier: Berufsbekleidung*
 - *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*

- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör.*

(2) *Zusätzlich zum Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt können auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen (auch eigenständig) ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese Nutzungen gegenüber dem Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt deutlich untergeordnet bleiben.*

Dies ist wie folgt begründet:

Ziel dieser Festsetzung ist es, den Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt

- einerseits in seinem Bestand planungsrechtlich zu sichern,
- ihn andererseits aber – zumindest bis auf Weiteres¹⁵ – in seiner weiteren Entwicklung zu begrenzen und auch die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben (etwa durch Umnutzung des Grundstückes) zu vermeiden, um damit der übergeordneten, auf den Zentrenschutz ausgerichteten Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) zu entsprechen. Damit soll auch zur Förderung des STEP Zentren beigetragen werden.

Dazu soll an die Stelle des § 2 dieses Bebauungsplanes, der sonst für das gesamte Plangebiet geltend würde, eine auf die vorhandene Nutzung als „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ bezogene Sondergebietsfestsetzung treten. Der „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ soll hinsichtlich der Art der Nutzung in Verbindung mit der Verkaufsfläche und den angebotenen Sortimenten in seinem genehmigten Bestand planungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber in seiner weiteren Entwicklung so begrenzt werden, wie dies im Kap. 3, Ziel d) dargelegt ist.

Bezweckt wird damit, dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des bestehenden „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ im Hinblick auf die weitere Ausübung und Entwicklung der Nutzung auf der einen Seite und auf der anderen Seite denen des Zentrenschutzes im Hinblick auf die Vermeidung darauf bezogener Fehlewicklungen zu dienen. Es soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzung, von der aufgrund ihrer baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unverträglichem Maße eingeschränkt werden. Ebenso soll gewährleistet werden, dass Entwicklungen, die zu solchen Auswirkungen führen würden, nicht eintreten können.

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

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird – anstelle der sich aus § 2 des Bebauungsplanes ergebenden Beschränkungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ bezogen auf seinen Bestand sowie eine begrenzte Erweiterung erhalten.

¹⁵ Weiter gehende Entwicklungsvorstellungen des Betreibers sind noch nicht so weit konkretisiert, dass eine zielführende Befassung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens möglich wäre. Ein hinreichend konkretisiertes Planungserfordernis in dieser Richtung ist folglich derzeit nicht erkennbar. Die planungsrechtliche Vorbereitung der Umsetzung dieser Entwicklungsvorstellungen soll deshalb Gegenstand eines eigenen Bebauungsplanverfahrens sein.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Büro- und Dienstleistungsnutzungen wird außerdem dem tatsächlich vorhandenen Bestand entsprochen.

Damit setzt die Festsetzung die auf den Interessenausgleich bezogene Zielsetzung dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Interessen insbesondere des Grundstückseigentümers und der Betreiber des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ und der sonstigen vorhandenen Nutzungen auf weitere Zulässigkeit der Nutzungen um. Andererseits ergibt sich aus der Festsetzung aber auch eine Beschränkung dahingehend, dass Erweiterungen nur noch in begrenztem Umfang möglich sind. Dies dient der Umsetzung der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenen Zielsetzung dieses Bebauungsplanes.

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

- Mit dem an den Anfang des Absatzes 2 der Festsetzung gestellten Satzteil wird eindeutig klargestellt, dass der ansonsten für das gesamte Plangebiet geltende § 2 des Bebauungsplanes für das Grundstück des vorhandenen „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ nicht gelten soll.
- Mit den Buchstaben a) bis d) des Absatzes werden ein Sondergebiet und seine Zweckbestimmung sowie die zulässige Art der Nutzung eindeutig und dem Ziel d) entsprechend festgesetzt.
- Absatz 2 der Festsetzung setzt die nach dem Ziel d) gewollte ausnahmsweise Zulässigkeit der Büro- und Dienstleistungsnutzungen eindeutig fest.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 11 entsprechend.

Der **Begriff „Randsortimente“** stützt sich auf die Definition, wie sie u.a. in der Arbeitshilfe „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu)¹⁶ enthalten ist:

„Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch branchenübliche Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies in jedem Fall einer besonderen baurechtlichen Zulassung bedarf. Die hierfür einschlägigen Maßstäbe hat das OVG NRW im Urteil vom 22. Juni 1998 (Ikea Dortmund) wie folgt definiert:

„Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht ... insofern eine Wechselbezüglichkeit als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“-sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kerngebietssortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.“

Dieser Definition haben sich weitere Obergerichte angeschlossen. Ein zulässiges Randsortiment muss also in der jeweiligen Branche üblich sein. Eine Unterordnung wird in

¹⁶ Vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 167

der Praxis meist angenommen, wenn der Anteil der Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 10% beträgt.“

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Sie ist erforderlich, um das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende Ziel d) bauplanungsrechtlich umsetzen zu können.

Würde die Festsetzung nicht mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes getroffen werden, dann wäre – vor dem Hintergrund der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden übergeordneten Zielsetzung und der Ziele a) bis c) sowie angesichts der tatsächlichen Verhältnisse auf dem Grundstück des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ – statt dessen eine Erstreckung des § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes auch auf das Grundstück des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ erforderlich. Folge wäre ein „passiver Bestandsschutz“. Dieser stünde im Widerspruch zum Ziel d) des Bebauungsplanes und würde dem hier gebotenen Interessenausgleich nicht entsprechen.

Gleichzeitig ist auch die sich aus der Festsetzung ergebende Beschränkung erforderlich, da ansonsten dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur nicht entsprochen werden könnte.

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

Berührt sind alle der in den Kap. 10.6 und 10.7 genannten Belange. Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung berührt werden könnten, ist nicht erkennbar.

Von den berührten Belange sind die Belange a) bis e) sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht berührt. Deshalb bedarf es einer getrennten Betrachtung der beiden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzung, nämlich

- der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten sowie
- der Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten für den „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ und des Ausschlusses anderer Nutzungsoptionen.

Die **planungsrechtliche Sicherung des bestehenden „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten** berührt die Belange

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

in negativer Hinsicht. Aufgrund der Festsetzungen dürfen in dem Sondergebiet auch weiterhin zentrenrelevante Sortimente verkauft werden. Dieser Aspekt des Belanges spricht somit gegen die Festsetzung.

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 erge-

benden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke sowie

- e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen, von der Festsetzung betroffenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung

sind dagegen in positiver Hinsicht berührt, da der „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ nicht durch § 2 des Bebauungsplanes bezüglich der zentrenrelevanten Hauptsortimente auf den passiven Bestandsschutz verwiesen wird. Er wird vielmehr in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und auch gewisse Entwicklungsspielräume (um bis zu ca. 10 % der jetzigen Verkaufsfläche) verbleiben. Auch Betreiberwechsel und dadurch bedingte bauliche Veränderungen bleiben in dem gesetzten Rahmen möglich. Dieser Aspekt des Belanges spricht damit für die Festsetzung.

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

Anhaltspunkte dafür, dass der Belang

- 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,

von der hier gegenständlichen Auswirkung der Festsetzung aktuell in abwägungserheblicher Art und Weise berührt wird, liegen nicht vor. Begründet ist dies vor allem damit, dass die Option einer solchen Ansiedlung wohl ohnehin auf unabsehbare Zeit aufgrund des bestehenden „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ faktisch nicht besteht. Zumindest ist derzeit nicht erkennbar, dass der Grundstückseigentümer entsprechende Entwicklungen konkret anstrebt. Erst, wenn der Grundstückseigentümer solchen Ansiedlungen – bei zumindest teilweiser Aufgabe der derzeitigen Nutzung – positiv gegenüber stünde, würde die oben angesprochene Option bestehen können. Dem stünde dieser Bebauungsplan entgegen. Für diesen Fall gelten die Darlegungen in den Kap. 10.7 zum Belang f) und 10.8 zur abschließenden Abwägung entsprechend.

Die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten für den „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ und der Ausschluss anderer Nutzungsoptionen berührt die Belange a) bis c) in positiver Hinsicht. Aufgrund der Festsetzung sind Erweiterungen und sortimentsbezogene Umstrukturierungen nur noch eingeschränkt möglich. Auch sind andere zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben in dem Sondergebiet nicht mehr zulässig. Entwicklungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können, sind damit grundsätzlich nicht mehr zu befürchten. Dieser Aspekt spricht somit für die Festsetzung. Ihm wird aufgrund seiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur ein besonderes Gewicht zugemessen.

Die Belange d) bis f) sind dagegen wie folgt in negativer Hinsicht berührt, sodass sie gegen die Festsetzung sprechen:

- Belang d): Für die Eigentümer des Grundstückes werden die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstückes in ihrer Vielfalt eingeschränkt. Es verbleibt nur die Möglichkeit, das Grundstück für einen „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ in dem sich aus der Festsetzung ergebenden Rahmen zu nutzen. Diese Beschränkung ist den

Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar. Die im Kap. 10.7 zum Belang d) enthaltenen Darlegungen und Begründungen gelten hier entsprechend. Hinzu tritt, dass Anhaltspunkte für eine in absehbarer Zeit zu erwartende Aufgabe der Nutzung als „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ und daraus resultierende Bestrebungen zur Aufnahme anderer Nutzungen nicht bestehen. Zumindest wurden darauf bezogene Hinweise weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan noch in anderem Zusammenhang an die Stadt heran getragen. Im Ergebnis wird dem Belang an dieser Stelle somit kein besonderes Gewicht zugemessen.

- Belang e): Für die im Plangebiet tatsächlich ansässige, von der Festsetzung betroffene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung – den „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ – wird die weitere Entwicklung der Nutzung sowohl im Hinblick auf Erweiterungen als auch auf sortimentsbezogene Umstrukturierungen eingeschränkt. Erweiterungen sind nur noch um bis zu ca. 10 % der derzeitigen Verkaufsfläche, Umstrukturierungen der Sortimente nur noch im Rahmen der für die Haupt- und Randsortimente getroffenen Festsetzungen zulässig. Diese Beschränkungen sind aber zumutbar. Hier gelten die im Kap. 10.7 zum Belang e) zur „uneingeschränkten weiteren Entwicklung“ sowie im Kap. 10.8 zur abschließenden Abwägung enthaltenen Darlegungen und Begründungen entsprechend. Hinzu tritt, dass die Berücksichtigung der im Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan an die Stadt heran getragene Absicht zur umfangreicheren Erweiterung des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ den Rahmen dieses Bebauungsplanes sprengen würde und deshalb nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes sein soll. Statt dessen soll ein eigenes Bebauungsplanverfahren zur Klärung unter anderem dieser Fragen durchgeführt werden. Auch diesem Belang wird – für das hier gegenständliche Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren – im Ergebnis kein besonderes Gewicht zugemessen.
- Belang f): Den zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln, ist dies aufgrund der Festsetzung nicht mehr möglich – zumindest, soweit es sich dabei nicht um einen „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ handelt (eine Option, die aber auf absehbare Zeit aufgrund des bestehenden „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ ohnehin faktisch nicht besteht; siehe auch oben). Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch auf dem Grundstück des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union. Dementsprechend wird diesem belang ebenfalls kein besonderes Gewicht zugemessen.

Der Belang

- g) der im näheren Umfeld der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe lebenden Wohnbevölkerung an einer Beibehaltung oder dem weiteren Ausbau der Nahversorgung in möglichst geringer Entfernung zu ihrer Wohnung,

wird von der hier gegenständlichen Auswirkung der Festsetzung nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt. Begründet ist dies damit, dass im relevanten Umfeld des bestehenden „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ keine oder zumindest keine nennenswerte Wohnbevölkerung vorhanden ist.

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

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

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

Ein Verzicht auf die planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ sowie begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten – und statt dessen die Geltung des § 2 des Bebauungsplanes auch für das Grundstück des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ – wäre für die dafür sprechenden Belange a) bis c) zwar grundsätzlich von gewissem Vorteil. Dieser Vorteil stünde aber in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem erheblichem Nachteil für die davon negativ berührten Belangen. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die in dem „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten sind aber grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten, wenn diese Produkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft werden. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

Ein Verzicht auf die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten etwa dahin gehend, dass keinerlei begrenzende Festsetzung für das Grundstück des „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarktes“ getroffen wird, kann nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Eine solche Vorgehensweise würde zwar in sehr hohem Maße den von den Belangen d) bis f) verkörperten privaten Interessen entsprechen. Sie würde aber die in wenigstens ebenso hohem Maße den öffentlichen Belangen a) bis c) widersprechen. Den Belangen a) bis c) ist aber in der Abwägung höheres Gewicht zuzumessen, eben da es sich aufgrund der besonderen Bedeutung um schwergewichtige öffentliche Belange handelt. Daran ändert auch die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahme zum „Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt“ nichts. Zu den dafür maßgeblichen Gründen siehe vor allem auch Anhang 5 dieser Begründung, der dieser abschließenden Abwägungsentscheidung ausdrücklich mit zugrunde liegt.

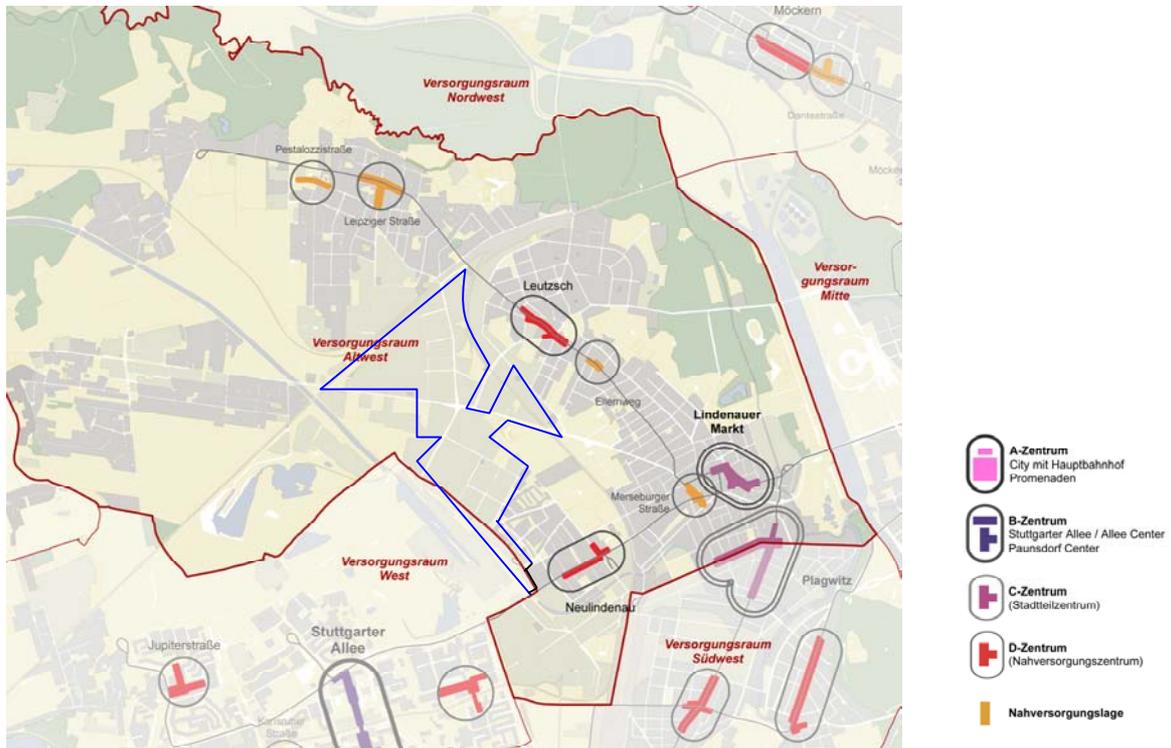
Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsräume Alt-West und West *
2. C-Zentrum Lindenauer Markt *
3. D-Zentrum Leutzsch *
4. D-Zentrum Neulindenau *
5. Abwägungsvorschlag
6. Zusammenfassende Erklärung [gemäß § 10 Abs. 4 BauGB]

(*aus: STEP Zentren, Anlage 1 bzw. 2)



STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
 Zentrum 602

Lindenaauer Markt C-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

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

Stadt Leipzig



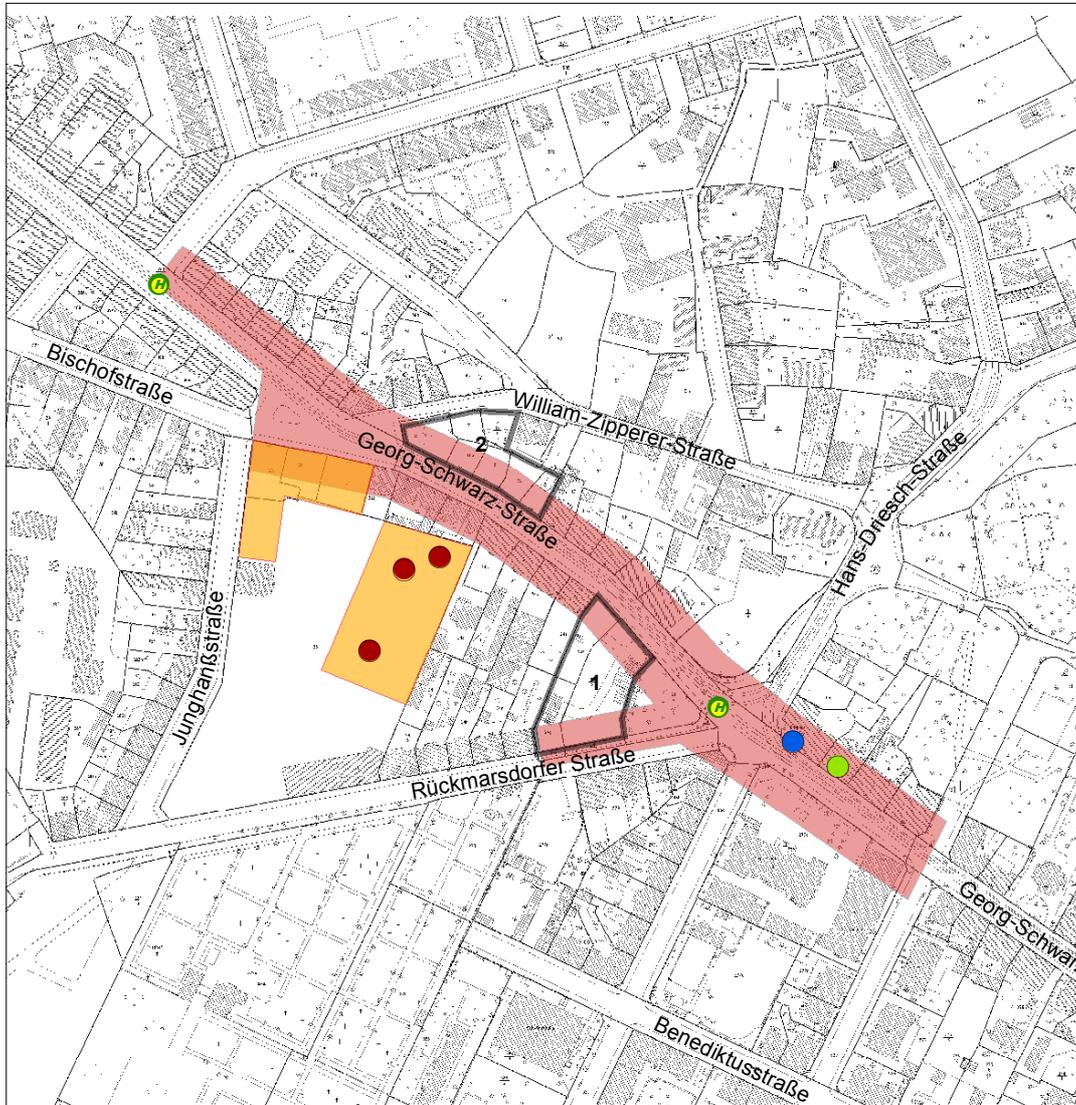
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
 Zentrum 605

Leutzsch D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

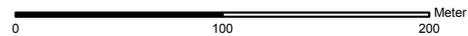
Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig



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

STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
 Zentrum 603

Neulindenau D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

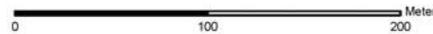
Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig



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