



Stadt Leipzig

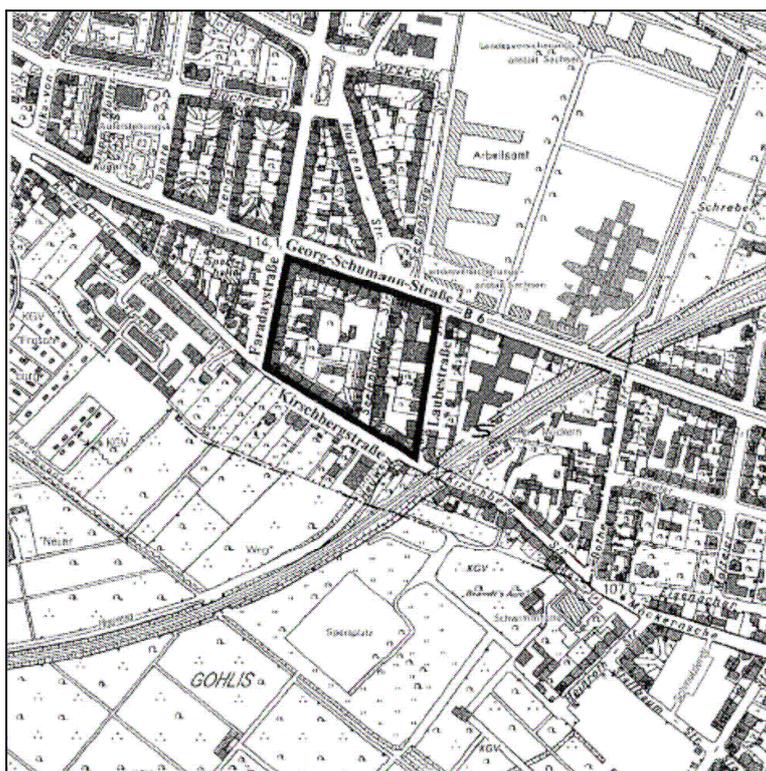
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 341 Seelenbinderstraße, südlicher Teil - Nutzungsarten

Stadtbezirk: Nordwest

Ortsteil: Möckern

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplan-gebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG	3
1. Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Planungsanlass und -erfordernis	3
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4. Verfahren	6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	7
5. Plangebiet und relevantes Umfeld	7
6. Planerische Grundlagen	8
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen.....	8
6.1.1 Ziele der Raumordnung.....	8
6.1.2 Flächennutzungsplan	8
6.1.3 Landschaftsplan	8
6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben, Sanierungsgebiete.....	8
6.2 Sonstige Planungen	9
6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren	9
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S)	13
6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	13
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	13
7. Umweltbelange	13
8. Ergebnisse der Beteiligungen	14
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	15
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	15
9.1 Festsetzung in der Planzeichnung.....	15
9.2 Begründung der Festsetzung.....	15
10. Allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.....	15
10.1 Wortlaut der Festsetzung	16

10.2	Begründung der Festsetzung	16
10.3	Voraussetzungen für die Festsetzung	17
10.4	Geeignetheit der Festsetzung	17
10.5	Erforderlichkeit der Festsetzung	18
10.6	Ermittlung und Gewichtung der f ü r die Festsetzung sprechenden Belange	20
10.7	Ermittlung und Gewichtung der g e g e n die Festsetzung sprechenden Belange ...	22
10.8	Abschließende Abwägungsentscheidung	25
11.	Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“	26
11.1	Wortlaut der Festsetzung	26
11.2	Begründung der Festsetzung	26
Anhang 1	29
Anhang 2	31
Anhang 3	32
Anhang 4	33

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Möckern¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Norden von der Georg-Schumann-Straße
- im Osten von der Laubestraße
- im Süden von der Kirschbergstraße sowie
- im Westen von der Faradaystraße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist zum einen die Absicht eines Investors, innerhalb des Plangebietes im Blockinnenbereich zwischen Seelenbinderstraße und Faradaystraße einen eingeschossigen SB-Markt (mit Pkw-Stellplätzen inklusive Anlieferung) zu errichten. Gleichmaßen gab es eine Investorenanfrage hinsichtlich der Nachnutzung eines leerstehenden Gebäudes an der Laubestraße durch einen weiteren SB-Markt. Hier gelten die gleichen Prämissen wie die o.g. Bauabsicht.

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

Die Realisierung der Vorhaben wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig. Die Vorhaben stehen aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

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

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossenen Zielen und Zwecken der Planung haben auch weiterhin grundsätzlich Bestand.

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

Im Laufe des Verfahrens hat sich aber herausgestellt, dass die im Aufstellungsbeschluss genannten Ziele und Zwecke mit den zunächst beabsichtigten Festsetzungen insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich erreichbar sind, dass als Voraussetzung für die Festsetzung allerdings diverse Klärungen – z.B. hinsichtlich des Artenschutzes (Fledermäuse), des Denkmalschutzes und der Erschließung der Blockinnenbereiche – und ggf. weitere ergänzende Festsetzungen erforderlich wären. In Folge des mit den Klärungen (insbesondere zum Artenschutz) erfahrungsgemäß verbundenen Zeitaufwandes ist davon auszugehen, dass das Planverfahren nicht mit ausreichender Sicherheit in dem Zeitrahmen zum Abschluss gebracht werden könnte, in dem die Möglichkeiten zur Sicherung der Bauleitplanung bestehen. Das Erreichen der nach wie vor bestehenden Planungsziele insgesamt wäre somit in Frage gestellt.

Außerdem ist im Zuge der zwischenzeitlich abgeschlossenen Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Zentren deutlich zutage getreten, dass es hier zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur auch der Steuerung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bedarf.

Hinzu kommt, dass mit § 9 Abs. 2a des Baugesetzbuches (BauGB) in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung die Gemeinden die Möglichkeit haben, Bebauungspläne aufzustellen, die ausschließlich zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, dienen. Zu diesem Zweck können in den Bebauungsplänen Festsetzungen dahingehend getroffen werden, dass Einzelhandelsbetriebe für bestimmte zentrenrelevante Sortimente nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind.

Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse und Möglichkeiten gelten für diesen Bebauungsplan ergänzend zu dem im Aufstellungsbeschluss genannten Ziel

Entlang der Georg-Schumann-Straße soll eine Wohnnutzung mit Funktionsunterlagerung gesichert und in ihren Abgrenzungen eindeutig bestimmt werden. Damit soll einerseits die Umsetzung des im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ enthaltenen Zieles einer Entwicklungsperspektive für kleinteilige Versorgungseinrichtungen im Bereich dieser wichtigen Einfallstraße unterstützt werden. Andererseits soll damit den dort bereits vorhandenen Ansätzen einer gemischten Nutzung entsprochen werden. Dabei sollen die derzeit möglicherweise bestehenden Unklarheiten bzgl. der räumlichen Abgrenzung zwischen gemischter Nutzung und Wohnnutzung ausgeräumt werden.

die folgenden weiteren Ziele und Zwecke:

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan zur **Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB sowie der Zentrenstruktur beizutragen, hier insbesondere der für diesen Bebauungsplan relevanten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

- Stadtteilzentrum Gohlis (C-Zentrum) in Gohlis-Süd (siehe Anhang 1) und
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Möckern (siehe Anhang 2) sowie
- Nahversorgungslage Dantestraße in Möckern (siehe Anhang 3)

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

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

Ergänzend zu den Aussagen des STEP sollen im Hinblick auf die Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der Zentrenstruktur folgende **ergänzende Ziele** gelten:

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Nordwest:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
- Für das C-Zentrum Gohlis:
 - Zur Stützung und Stärkung der Stadtteilversorgungsfunktion soll ein breites und vielfältiges Angebot für den kurz-, und mittelfristigen Bedarf entwickelt werden.
 - Entsprechende Ergänzungen sollen sowohl in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen als auch auf den vorhandenen Baupotenzialflächen erfolgen.
- Für das D-Zentrum Möckern:
 - Zur Stützung, Stärkung und weiteren Entwicklung der Versorgungsfunktion soll ein breites und vielfältiges Angebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf entwickelt werden.
 - Entsprechende Ergänzungen sollen in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen erfolgen.
- Für die Nahversorgungslage Dantestraße:
 - Die Versorgungsfunktion soll bewahrt werden.
 - Entsprechende Ergänzungen sollen in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen erfolgen.

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 bzw. die Zentrenstruktur haben können, sollen nicht mehr zulässig sein. Damit wird bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

b) Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten

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

c) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

Abweichend von Ziel a) soll es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des sogenannten „Leipziger Ladens“ bleiben. Derartige Läden sind angesichts des Charakters des Plangebietes nicht gänzlich untypisch und auch bereits dort vorhanden. Auch ist davon auszugehen, dass von diesen Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber nennenswerte

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. Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel a) soll deshalb insbesondere gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden im Plangebiet nicht eingeschränkt wird. Damit soll auch den Interessen der Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen sowie dem Ziel b) entsprochen werden.

Soweit erforderlich, sollen die weiteren im Aufstellungsbeschluss genannten Ziele zu gegebener Zeit in einem gesonderten Verfahren zur Ergänzung oder zur Überplanung dieses Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. RBIV-1220/08) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 am 28.06.2008	18.06.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Pkt. 2 BauGB)	04.06.2009
Ergänzung der Planungsziele (Beschluss Nr. RBV-432/10) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 am 26.06.2010	16.06.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13 vom 26.06.2010	vom 06.07.2010 bis 05.08.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	28.06.2010

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der ursprünglichen Ziele und Zwecke der Planung und den darauf fußenden Planinhalten.
- Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Beteiligung der TöB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Durchführung unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Möckern, inmitten des Siedlungsschwerpunktes. Es ist durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt, die teilweise noch nicht komplett vollendet ist. Das Karree Faradaystraße / Georg-Schumann-Straße / Seelenbinderstraße / Kirschbergstraße hat auch eine (Wohn-)Nutzung im inneren Bereich des Blockes. Etliche Gebäude haben derzeit keine Nutzung (z.B. auf dem ehemaligen Brauereigelände, die Gebäude der Restauration Goldener Löwe und das ehemals geplante Tonstudio in der Laubestraße. Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung, auch einige Läden und Gastronomie sind im Plangebiet vorhanden.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im Plangebiet an der Georg-Schumann-Straße 185 vorhanden: 4 Läden im Lebensmittelbereich (Obst und Gemüse und Geschenke, Tabakladen mit je 20 m² Verkaufsfläche (VK), Bäcker mit 35 m² VK, Gemischtwarenladen mit 30 m² VK, Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009). Bei allen diesen Läden handelt es sich um „Leipziger Läden“ (siehe Kap. 6.2.1).

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

- im westlichen Teil des Plangebietes auf den brachliegenden Flächen der ehemalige Brauerei sowie
- im östlichen Teil auf dem Grundstück des ehemals geplanten Tonstudios.

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

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

Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, bestehen bereits (s.o.). Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

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

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig ist für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes folgendes dargestellt:

- Wohnbaufläche (Bereich westlich der Seelenbinderstraße)
- gemischte Baufläche (Bereich östlich der Seelenbinderstraße)

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt.

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

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben, Sanierungsgebiete

Für das Plangebiet gibt es bislang weder einen Bebauungsplan, noch wurde vor dem jetzigen Aufstellungsverfahren ein anderes Planverfahren eingeleitet. Die vor dem 1. Weltkrieg entstandenen Bebauungspläne „Leipzig – Möckern - Alter Ortsteil (Nr. 79 des Gesamtplanes)“ und „Leipzig – Möckern – Alter Ortsteil Flurstücke 146, 147, 148 (Nr. 19 a des Gesamtplanes)“ entfalten für die heutige Zeit keine Wirkung mehr.

Es befindet sich vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist somit bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes allein auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Danach wären ohne diesen Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe auch mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig, soweit von ihnen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind (§ 34 Abs. 3 BauGB) bzw. soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären. Die grundsätzliche Zulässigkeit der Nutzung bestand seit mehr als sieben Jahren.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sanierungsgebiete der Stadt.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

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

Folgendes **stadtweit geltendes Ziel** des STEP Zentren (vgl. Beschlusstext RB IV – 1544, Pkt. 2) 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 mit dem STEP Zentren beschlossenen **Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels** (vgl. STEP Zentren, Kapitel 6.2 Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu ist insbesondere von Bedeutung, dass

- o der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- o die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- o neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

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

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

- *das in ca. 800 m Entfernung befindliche Versorgungszentrum im Kreuzungsbereich Georg-Schumann-Straße und Lindenthaler Straße im Ortsteil Gohlis-Süd;*
Es liegt zentral im Ortsteil an den wichtigsten Hauptverkehrsachsen Georg-Schumann-Straße und Lindenthaler Straße, ist urban geprägt mit in Wohngebäuden integrierten Lädenutzungen und neu gestaltetem Straßenraum. Auch verfügt es über sehr gute ÖPNV-

Anbindung und Umsteigepunkten mit hohem Fahrgastaufkommen sowie über gute Straßenanbindung.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden

- 37 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 2.120 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen und 2 Restaurants und zahlreiche Bistros, Kneipen und ein Eiscafé.

- *die in ca. 900 m Entfernung gelegene Zentrumslage in Möckern an der Georg-Schumann-Straße mit Schwerpunkt um die Knopstraße/Slevogtstraße;*

Mit der Nachnutzung der Verkaufseinrichtungen durch einen Textil- sowie einem Lebensmitteldiscountmarkt ist seit 2007 eine Stabilisierung des Zentrums erfolgt. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums schließt an der Georg-Schumann-Straße das Veranstaltungsangebot im „Anker“ und den als Museum genutzten Straßenbahnhof ein.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:

- 13 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 2.400 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen, ein Café, 4 Bistros/Imbisse/Eisgeschäft und den „Anker“.

- *die in unmittelbarer Nähe, an der Georg-Schumann-Straße und Dantestraße gelegene Versorgungslage;*

Sie besteht aus vorwiegend integrierten kleinteiligen Ladennutzungen und einem Supermarkt an der Blücherstraße.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:

- 13 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 1.310 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des vorwiegend kurz-, mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen und ein Restaurant sowie Bistros/Imbisse.

(Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Zentrenpässe 707, 701 und 702).

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

- *Stadtteilzentrum Gohlis (C-Zentrum) in Gohlis-Süd (siehe Anhang 1)*
- *Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Möckern (siehe Anhang 2) und*
- *Nahversorgungslage Dantestraße (siehe Anhang 3 der Begründung).*

Die räumlichen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- die Nahversorgungslage Dantestraße und das D-Zentrum Möckern auf Teile vom (statistischen) Ortsteil Möckern mit insgesamt ca. 12.600 Einwohnern.
- das C-Zentrum Gohlis auf den (statistischen) Ortsteil Gohlis-Süd mit ca. 15.900 Einwohnern sowie auf die angrenzenden Ortsteile (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008).

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2013 wird zukünftig sowohl für Möckern als auch für Gohlis-Süd eine positive Einwohnerentwicklung eingeschätzt.

Zu den **Kategorien „Stadtteilzentrum (C-Zentrum)“, „Nahversorgungszentrum (D-Zentrum)“ und „Nahversorgungslage“** enthält der STEP die nachfolgenden, für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 4.1 Zentrale Versorgungsbe-

reiche und integriertes Versorgungssystem):

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

In der „**Leipziger Sortimentsliste**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. 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 § 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, Kapitel 5.7 Versorgungsraum Nord-west):

- *Eine Vorrangstellung bei der Entwicklung der Zentrenstruktur im gesamten Versorgungsraum Nordwest hat der zentrale Versorgungsbereich in Gohlis-Süd. Mit der Etablierung eines leistungsfähigen Magnetbetriebes ist ein wesentlicher Schritt zur Qualifizierung eines funktionstüchtigen C-Zentrum erreicht worden. Zukünftig zählen der Abbau des Ladenleerstandes, die Fortführung der Gebäudesanierung sowie eine standortverträgliche Entwicklung der Potenzialflächen mit zentrumsergänzenden Funktionen zu den vordringlichen Aufgaben. Dabei geht es um eine konsequente Orientierung von Nutzungsergänzungen am öffentlichen Straßenraum.*
- *Zur Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes und zur weiteren Stärkung des D-Zentrums Möckern soll es bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Hierbei sollen Gebäudesanierungen fortgeführt und der Leerstand weiter abgebaut werden.*
- *Für die Nahversorgungslage Dantestraße soll die Funktion an dem wohnortnahen Standort bewahrt werden. Eine Zusammenführung mit dem Nahversorgungszentrum im Bereich Knopstraße/Slevogtstraße wird nicht angestrebt, weil einerseits die Stabilisierung und Stärkung des Zentrums Vorrang hat und andererseits wegen der wenig vorgeprägten Verbindung beider Standorte strukturell auch nicht erforderlich ist.*

Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet –

und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei.

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

▪ *C-Zentrum Gohlis*

Für die Schlüsselmaßnahme – Einkaufszentrum auf dem Areal der ehemaligen Brauerei – besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 281 "Stadtteilzentrum Gohlis". Die übrigen Flächen im C-Zentrum befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bzw. teilweise einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

▪ *Nahversorgungslage Dantestraße*

Die Grundstücke in der Nahversorgungslage Dantestraße befinden sich alle im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebiets dienende Läden allgemein zulässig sind.

▪ *D-Zentrum Möckern*

Auch die Grundstücke im D-Zentrum befinden sich komplett im unbeplanten Innenbereich. Hier gilt gleichfalls die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, wobei nach der Art der baulichen Nutzung nur die betreffenden Grundstücke nördlich der Georg-Schumann-Straße nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet liegen (§ 4 BauNVO). Die Grundstücke an der Knopstraße befinden sich dagegen in einer sogenannten Gemengelage (§ 34 Abs. 1 BauGB).

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 Beibehaltung der Zulässigkeit „Leipziger Läden“ ausdrücklich grundsätzliches Ziel der Stadt (vgl. Kap.3 Ziele und Zweck der Planung), da dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Georg-Schumann-Straße und der angrenzenden Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend umgesetzt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S)

Der STEP W+S (RB III-432 vom 18.10.2000, RB III-1328 vom 18.06.2003) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandesentwicklung.

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

Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (RB IV 1595 vom 20.05.09) wird der Zielplan Stadterneuerung des STEP W+S durch die Karte B 1.2 „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen“ im SEKo ersetzt. Darin ist die Gebäudezeile an der Georg-Schumann-Straße (inkl. der Eckgebäude) als konsolidierungswürdig – Magistrale mit Erhaltungspriorität – eingestuft. Das übrige Plangebiet ist als konsolidiertes Gebiet dargestellt. Die Georg-Schumann-Straße zählt zu den Schwerpunkten dieses Handlungsfeldes. Auf Basis von Städtebaufördermitteln wird gegenwärtig ein Handlungskonzept zur Aufwertung wichtiger Teilbereiche des Straßenzuges erarbeitet, zu dem auch der nördliche Teilbereich des Plangebietes (Aktionsfeld) zählt.

Damit stimmen die Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen des Fachkonzeptes Wohnen überein.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (das Areal der ehemaligen Brauerei in der Seelenbinderstraße liegt seit etlichen Jahren brach und hat damit keinen Bestandsschutz hinsichtlich der gewerblichen Vornutzung mehr) und in seinem näheren Umfeld keine gewerblichen Bauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes STEP Gewerbliche Bauflächen berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

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

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Um-

weltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des ursprünglich angestrebten Bebauungsplanes und zu mehrere Gestaltungs- und Nutzungskonzepten fand am 04.06.2009 im Rahmen einer Sitzung des Stadtbezirksbeirates Nordwest im Stadtteilzentrum ANKER statt. Im Verlauf der Erörterung wurden keine für den jetzt hier vorliegenden Bebauungsplan relevanten Dinge vorgetragen.

Im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplan-Entwurfes am 03.06.2010 im Stadtbezirksbeirat Nordwest zum Beschluss „Ergänzung der Planungsziele“ und „Kenntnisnahme der öffentlichen Auslegung“ äußerte ein Stadtbezirksbeirat den Wunsch nach Prüfung und ggf. Berücksichtigung, ob das Gebäude des ehemaligen Tonstudios in der Laubestraße 15 in Richtung Einzelhandel umgenutzt werden könnte (damit Beseitigung eines städtebaulichen Mangels). Diese Anregung wurde geprüft. Da eine diesbezügliche Ansiedlung den Zielen des STEP „Zentren“ widerspricht, erfolgt keine Änderung der Planung.

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 06.07.2010 bis zum 05.08.2010 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 28.06.2010. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Von drei der vier beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein. Darin waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten. Die Landesdirektion Leipzig bestätigte nochmals in ihrer Stellungnahme, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und die raumordnerischen Grundsätze und sonstigen Erfordernisse angemessen berücksichtigt wurden. Der Regionale Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN teilte mit, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan-Verfahren befürwortet die Industrie-

und Handelskammer (IHK) zu Leipzig die Planung.
Somit bedarf es keiner weiteren Darlegungen hinsichtlich der Ergebnisse der Beteiligung.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

Es handelt sich um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Festsetzung in der Planzeichnung

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die Geltungsbereichsgrenze gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Im Norden	entlang der Südgrenze der Georg-Schumann-Straße,
im Osten	entlang der Westgrenze der Laubestraße,
im Süden	entlang der Nordgrenze der Kirschbergstraße und
im Westen	entlang der Ostgrenze der Faradaystraße.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 12.05.2009.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen war. Dabei handelt es sich neben dem anlassgebenden Vorhabengrundstück insbesondere auch um die weiteren Grundstücke, die zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geeignet sind, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Außerdem wurden auch andere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse eines zweckmäßigen Zuschnittes des Plangebietes sinnvoll erschien.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 145/1, 145/2, 145 a, 145 b, 145 c, 145 d, 145 f, 145g, 145 h, 145 i, 145 k, 145 l, 145 m, 146, 146 a, 146 b, 146 c, 146 d, 146 e, 146 f, 146 h, 146 i, 146 k, 146 l, 146 m, 146 n, 146 o, 146 p, 146 q, 146 r, 148/1, 148/2, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 165 a, 165 b, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 595, 611, 816 und 817 der Gemarkung Möckern mit einer Gesamtfläche von ca. 32.000 qm.

Die Flurstücke befinden sich bis auf die Straßenflurstücke in privatem Eigentum.

Über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend wurden keine Flurstücke oder Flurstücksteile in den Geltungsbereich aufgenommen. Auch wurden gegenüber dem Aufstellungsbeschluss keine Flurstücke oder Flurstücksteile aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen.

10. Allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

- *Lebensmittel, Reformwaren*
- *Getränke, Spirituosen, Tabak*
- *Bäckereiwaren, Konditoreiwaren*
- *Fleisch- und Wurstwaren*
- *Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren*
- *Apothekerwaren, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf*
- *Bücher, Zeitschriften*
- *Schreib- und Papierwaren*
- *Spielwaren*
- *Oberbekleidung*
- *Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren*
- *Schuhe*
- *Lederwaren*
- *Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)*
- *Weißware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*
- *Unterhaltung- und Haushaltselektronik, Klein elektronikgeräte*
- *Musikalien, Tonträger, Bildträger*
- *Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör*
- *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
- *Antiquitäten, Kunst*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Fotogeräte Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

10.2 Begründung der Festsetzung

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

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

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

zung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen. Dazu erfolgt auch die Festsetzung zur Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ (Kap. 11).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

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

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

Der Bebauungsplan entspricht auch umfassend den Zielen des STEP Zentren (vgl. Kap. 6.2.1) und setzt diese bauplanungsrechtlich um. Dies betrifft namentlich die wohnortnahe Versorgung

der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen. Denn:

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

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit anzusiedeln (siehe Kap. 2). 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 Versorgungsbereichen kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.
Betroffen wären insbesondere das C-Zentrum Gohlis und das D-Zentrum Möckern sowie die Nahversorgungslage Dantestraße, auf die nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären, für

welche aber die Erhaltung und Stärkung der jeweiligen Versorgungsfunktion bzw. auch die Weiterentwicklung stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 3). Entständen neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden.

Aus den oben genannten Gründen ist es jetzt erforderlich, dem Ansiedlungsvorhaben mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.

- 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 weiteren Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Leipziger Laden“ getroffen (siehe Kap. 11).

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Leipziger Laden“ – sind nicht erforderlich.

- Im Plangebiet im Bestand **vorhandene Einzelhandelsbetriebe** sind ausschließlich „Leipziger Läden“. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit von der Art oder dem Umfang nach anderen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu belassen, besteht insofern nicht. Auch würde die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur stehen.
- **„Werksverkauf“** – Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, deren Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und deren Größe der dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt – sind im Plangebiet ebenso wenig vorhanden, wie handwerks- oder andere Gewerbebetriebe, die derartige Verkaufsstellen einrichten könnten. Auch ist mit der Ansiedlung solcher Betriebe nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zu belassen, besteht somit nicht.

- Auch sonstige räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich und könnten allein schon deshalb nicht getroffen werden, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar sind. Im Übrigen ist auch hier zu beachten, dass entsprechende Vorhaben möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass einzelne kleine Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Gegenstand haben (z.B. Kioske) möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können.

Hinsichtlich der vorstehenden Darlegungen ist auch von Bedeutung: Weder die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke bzw. der für Einzelhandel genutzten Räumlichkeiten, noch Entwickler oder Betreiber von Einzelhandelsbetrieben haben sich im Aufstellungsverfahren dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Errichtung bzw. zum Betrieb solcher Nutzungen (ggf. nach Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes) nimmt. Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden soll oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden weder im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen.

Hinzuweisen ist aber auf den Sachstand des für diesen Bebauungsplan mit Anlass gebenden Vorganges: Der 2008 eingereichte Antrag für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799,36 m² wurde auf der Grundlage der erlassenen Veränderungssperre im März 2009 abgelehnt. Gegen die Ablehnung wurde durch den Antragsteller Widerspruch eingelegt. Der Widerspruch wurde durch die Stadt Leipzig der zuständigen Widerspruchsstelle (Landesdirektion Leipzig) zur Entscheidung vorgelegt. Dies wird ausdrücklich mit zum Abwägungsmaterial genommen.

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

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

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

Im konkreten Fall bedeutet dies: Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, soweit es sich dabei nicht um „Leipziger Läden“ handelt, würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den hier relevanten C- und D-Zentren und der Nahversorgungslage gehen. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, wie sie oben zum Belang a) bereits angesprochen sind. Damit würden die auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

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

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP „Zentren“ stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes stünde den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden Ausweitung bzw. Neu-

ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden. Dementsprechend wird auch dem Belang c) ein besonderes Gewicht zugemessen.

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** ist eindeutig gegeben. Äußerungen hinsichtlich eines solchen Interesses sind im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf zwar nicht eingegangen. Seitens der Stadt wird aber dennoch von einem solchen Interesse der Eigentümer ausgegangen. Zum Eigentum an Gebäuden bzw. an Räumlichkeiten, die für Einzelhandelsbetriebe genutzt werden oder dafür nutzbar sind, siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall. Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (soweit nach § 34 BauGB zulässig auch mit mehrge-

schossigen Gebäuden) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (einschließlich der mit dem zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen gelegten 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 des Aspektes der Wertminderung der Grundstücke wurde von der kommunalen Bewertungsstelle im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung u.a. mitgeteilt²:

- Im Allgemeinen könne gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv seien. Sie seien damit besser vermarktbare. Es sei zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden könnten.
- Aber: Wie eine Auswertung der Kaufpreissammlung zeige, seien die Grundstücke, die zur Errichtung von SB-Märkten erworben wurden, im Durchschnitt zum Bodenrichtwertniveau gehandelt worden. Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 47 % und 164 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus.
- Ob unter diesen Gesichtspunkten überhaupt eine Wertminderung gegeben sei und ob es sich um eine wesentliche Wertminderung handle, könne nur im Einzelfall eingeschätzt werden. Eine pauschale Aussage sei nach Ansicht der kommunalen Bewertungsstelle nicht möglich.

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

Eine nähere Betrachtung dazu ist vorliegend allerdings nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke führen sollte, so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, 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.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass sich die Eigentümer der Grundstücke im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert haben, dass in absehbarer Zeit die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder die über den Rahmen des „Leipziger Ladens“ hinausgehende Erweiterungen bestehender Einzelhandelsnutzungen beabsichtigt werden – zu den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Absichten von Investoren siehe unter Belang f). Anhaltspunkte

² Quelle: Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung mit Datum vom 16.05.2009; nach mündlicher Auskunft vom 22.09.2010 liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dies inzwischen anders zu beurteilen wäre.

dafür, dass mit solchen Absichten der Grundstückseigentümer zu rechnen wäre, sodass sie mit entsprechend höherem Gewicht in die Abwägung einzustellen wären, bestehen somit nicht.

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zugemessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)** – der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen – ist eindeutig gegeben. Betroffen ist hier das Interesse grundsätzlich aller Betreiber von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet sowie der Eigentümer der Räumlichkeiten, in denen die Einzelhandelsbetriebe ansässig sind (zur möglichen Betroffenheit auch als Grundstückseigentümer siehe oben zum Belang d). Es wird – obwohl sich weder Eigentümer noch Betreiber im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben – davon ausgegangen, dass sie grundsätzlich an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung und damit auch der Betriebsausweitung auf eine Verkaufsfläche von mehr als 150 m² für zentrenrelevante Hauptsortimente interessiert sein dürften. Dem steht die Festsetzung entgegen. Weitere Entwicklungen der Nutzungen (hinsichtlich des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten) sind danach grundsätzlich nur noch im Rahmen des „Leipziger Ladens“ möglich.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzungen** (der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) sind innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens ebenso weiterhin uneingeschränkt möglich, wie auch Betreiberwechsel. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Einzelhandel.
- Die **Ausweitung der bisherigen Nutzung** bleibt ebenfalls weiterhin zulässig, soweit es sich dabei noch um einen „Leipziger Laden“ handelt. Genommen wird lediglich die Möglichkeit der Entwicklung über den Rahmen des „Leipziger Ladens“ hinaus. Der Betreiber steht dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt, z.B. wenn der Eigentümer des Gebäudes entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort außerhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen. Für den Eigentümer des Gebäudes gelten hier die Ausführungen zum Belang d) entsprechend.

Auch hier ist von Bedeutung, dass sich weder die Eigentümer der Gebäude bzw. der für den Einzelhandel genutzten Räume, noch die Betreiber solcher Nutzungen im Aufstellungsverfahren dahingehend geäußert haben, dass in absehbarer Zeit über den Rahmen des „Leipziger Ladens“ hinausgehende Erweiterungen beabsichtigt werden. Anhaltspunkte dafür, dass mit solchen Erweiterungen zu rechnen wäre, sodass sie mit entsprechend höherem Gewicht in die Abwägung einzustellen wären, bestehen somit auch hier nicht.

Im Ergebnis wird auch dem Belang e) kein besonderes Gewicht zugemessen.

Die Betroffenheit des **Belanges f)** – der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln – ist eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht. Konkret zu nennen sind hier die der Stadt bekannten, für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Investitionsabsichten, vor allem der im Widerspruchsverfahren befindliche Antrag für den Neubau eines Lebensmittelmarktes. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch ist hier

nur von einzelnen Betroffenen auszugehen.

Hinzu kommt auch hier, dass sich die Entwickler oder Betreiber solcher Nutzungen im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert haben, dass in absehbarer Zeit entsprechende Entwicklungen beabsichtigt werden.

Im Ergebnis wird diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen.

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

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

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 hier betroffenen tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereiche lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilige Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

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

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

Festzustellen ist aber:

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

11. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

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

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

11.2 Begründung der Festsetzung

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

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

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

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehen-

de Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind deshalb auch bei Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

Der **Begriff der Verkaufsfläche** stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der 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 „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet aufzuheben.

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

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

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

sowie

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

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange

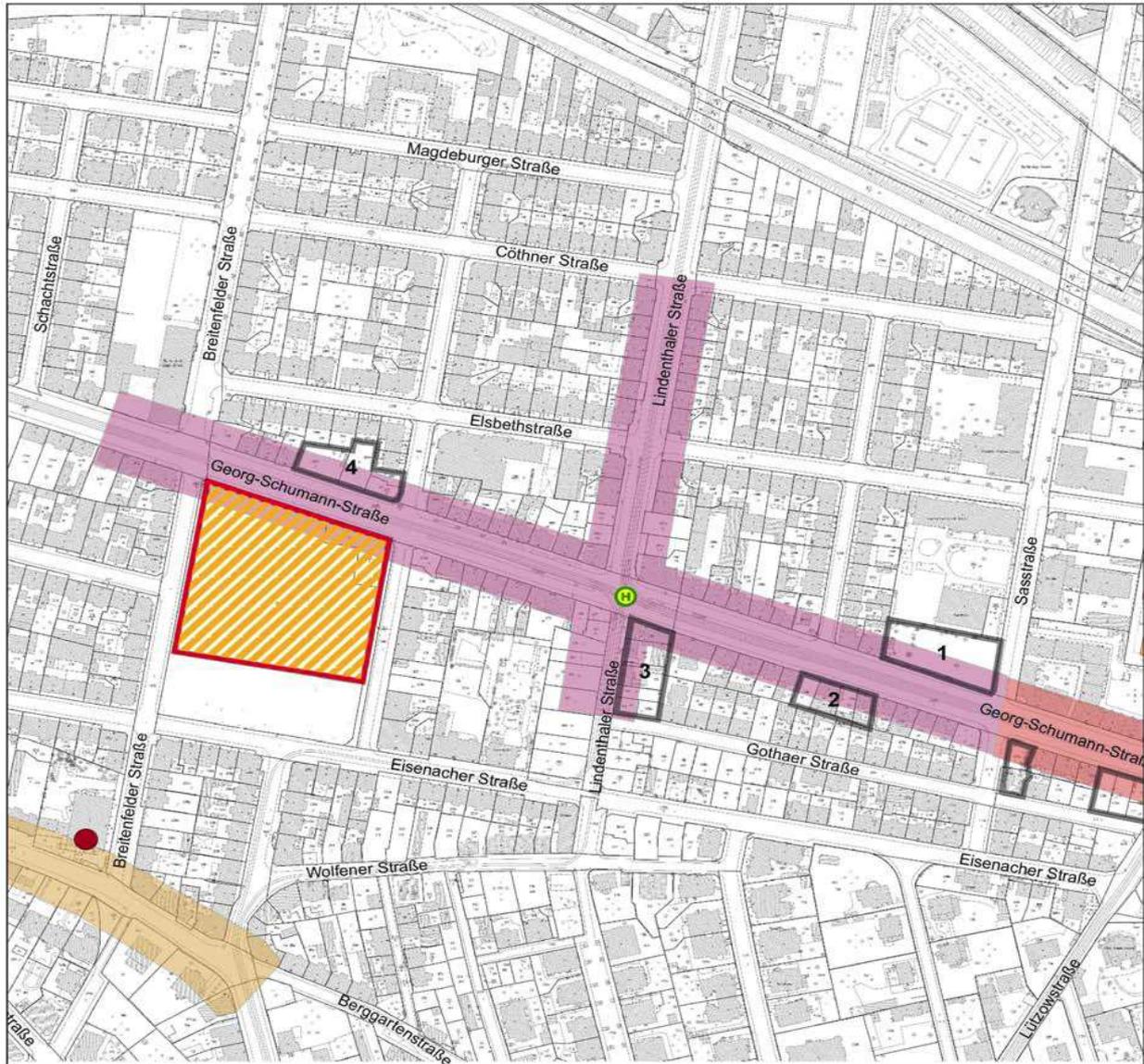
- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche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

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

Leipzig, den 18.10.2010

K u n z
Leiter des
Stadtplanungsamtes

- Anhänge: 1: C-Zentrum Gohlis
2: D-Zentrum Möckern
3: Nahversorgungslage Dantestraße
4: Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Nordwest
(alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)



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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

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

Stadt Leipzig



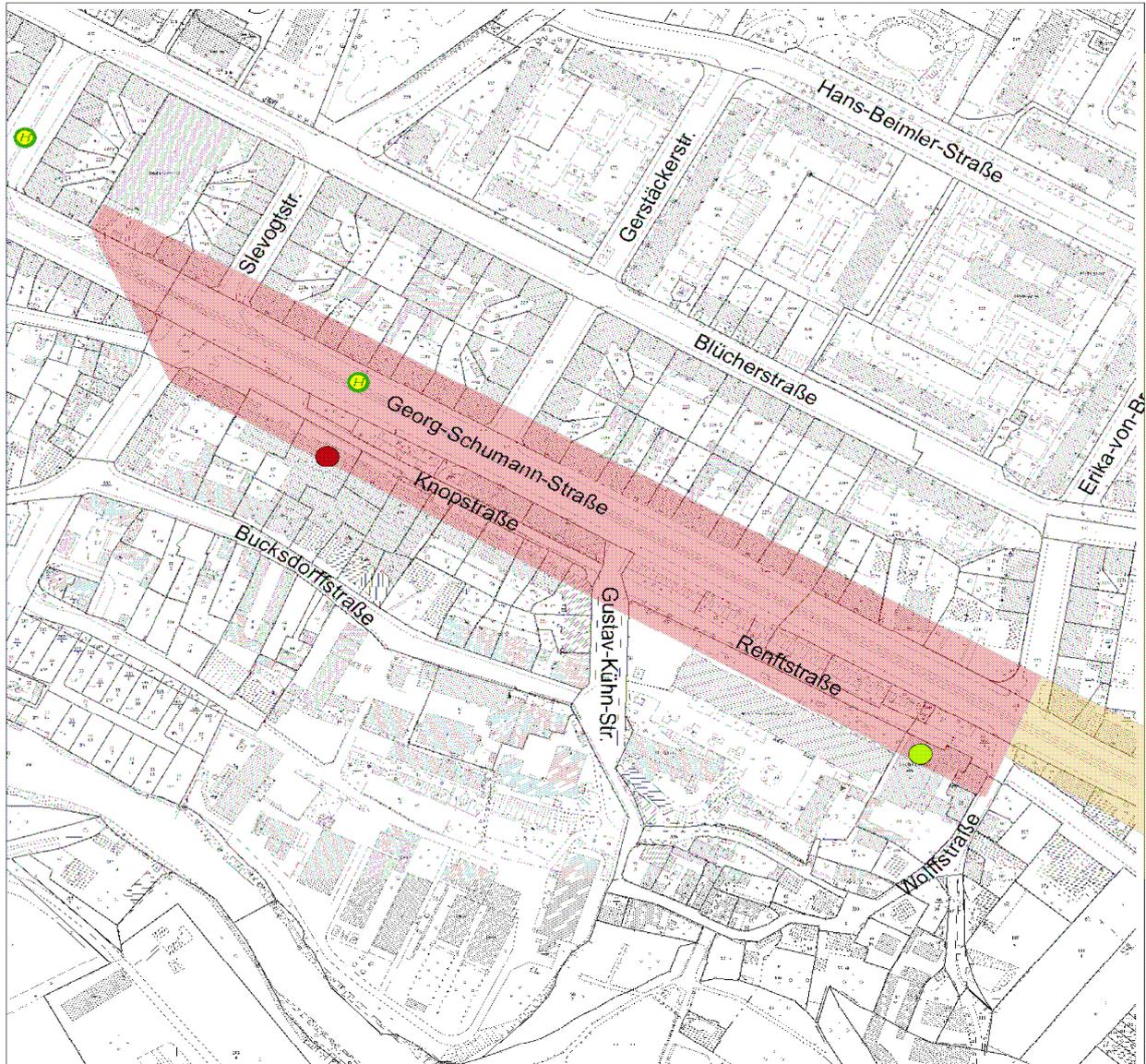
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 02/2008
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Nordwest
Zentrum 701

Möckern D-Zentrum

Stand: November 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

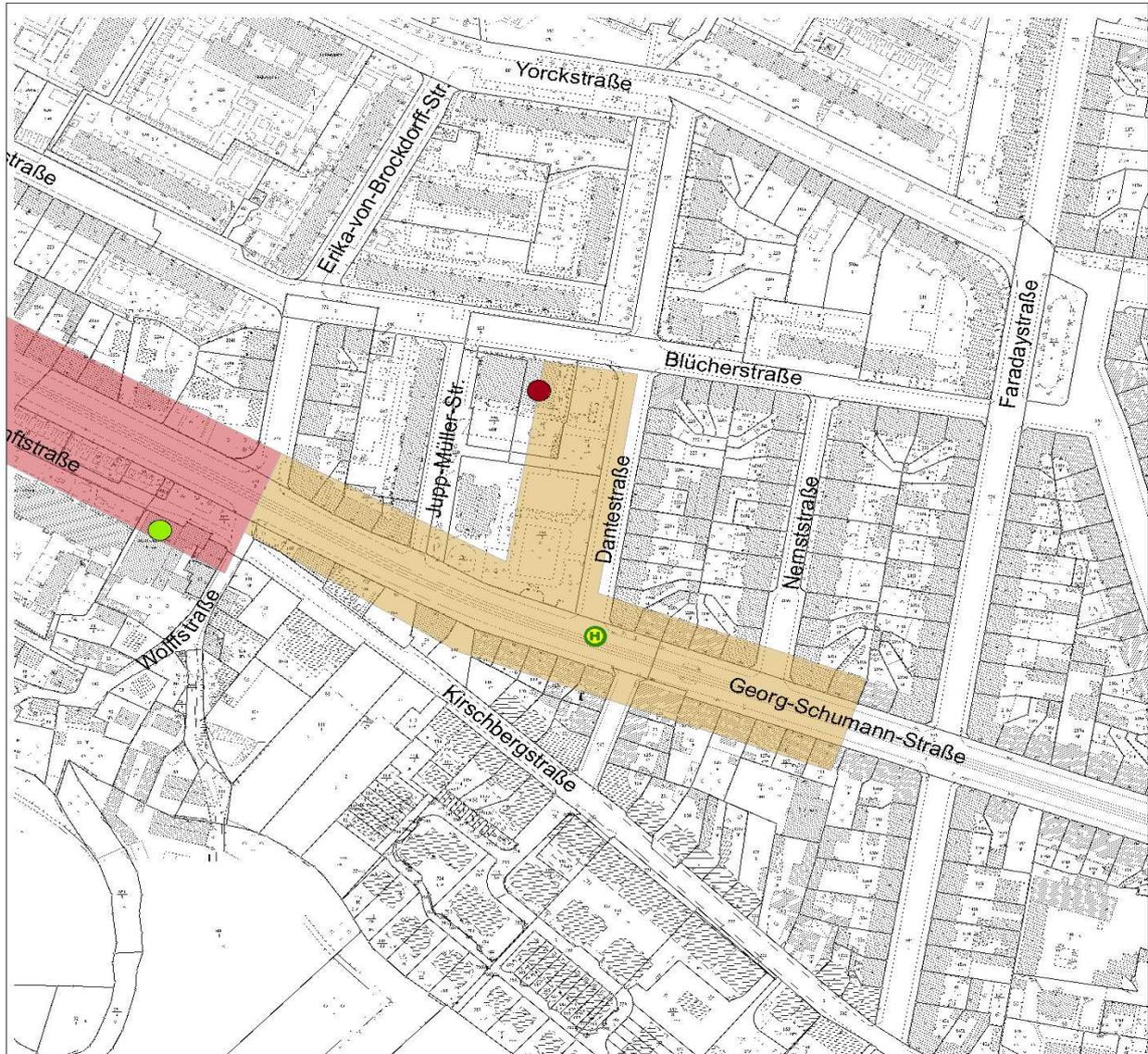
Stadt Leipzig



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

Dantestraße Nahversorgungslage

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

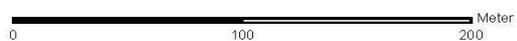
Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

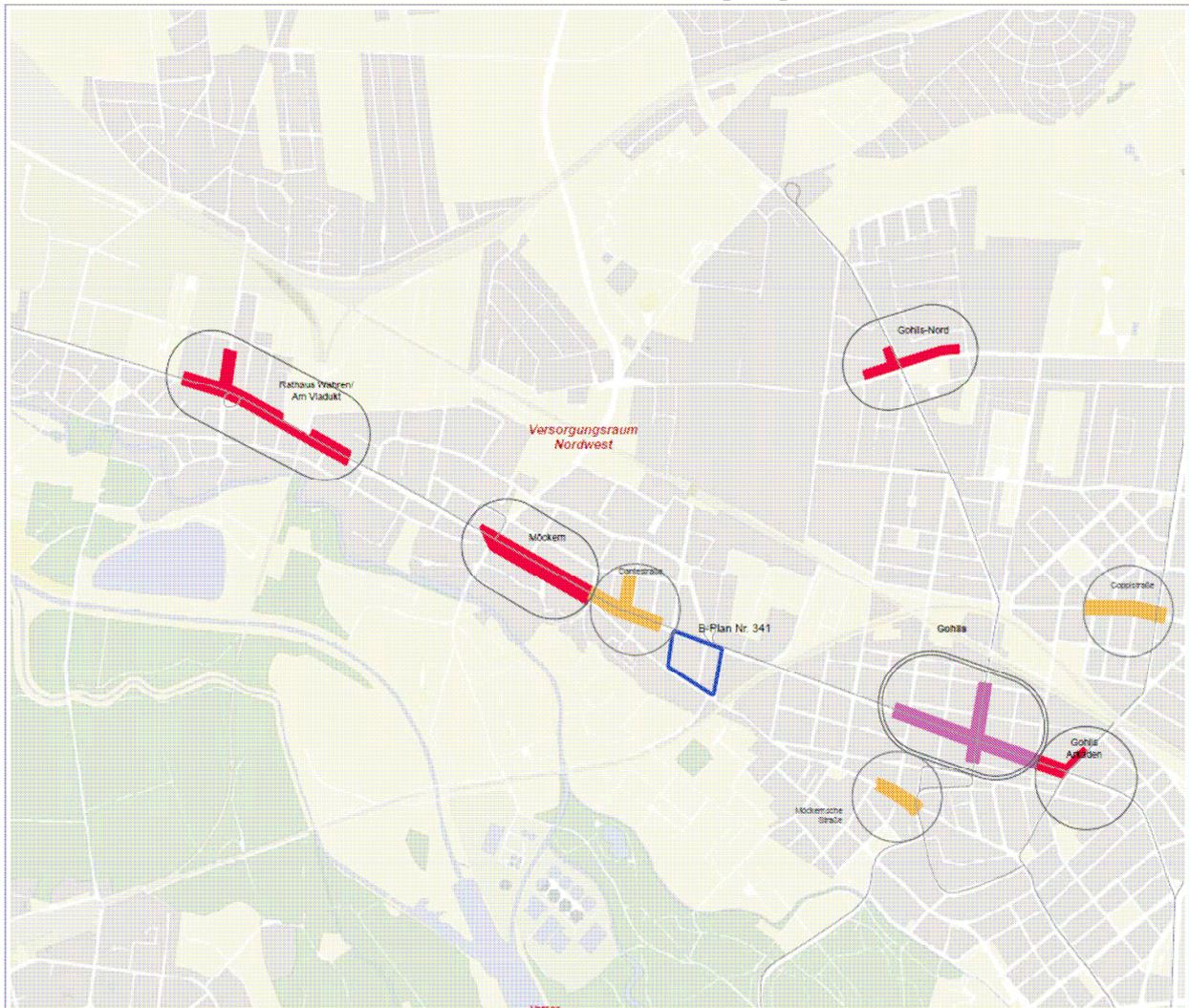
- S S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- H Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig



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

STEP Zentren, Stand 12/2008 - Ausschnitt Versorgungsraum Nordwest



-  **A-Zentrum**
City mit Hauptbahnhof
Promenaden
-  **B-Zentrum**
Stuttgarter Allee / Allee Center
Paunsdorf Center
-  **C-Zentrum**
-  **D-Zentrum**
-  **Nahversorgungslage**
-  **Versorgungsräume**
-  **Straßenbahnliniennetz**