



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 342

Kochstraße / Scheffelstraße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Süd

Ortsteil: Connewitz

Übersichtsplan

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	3
2.	Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis.....	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahrensdurchführung.....	8
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	9
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	9
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	10
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	10
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	11
6.1.3	Landschaftsplan.....	12
6.2	Sonstige Planungen.....	12
6.2.1	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	12
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung.....	17
6.2.3	Sonstige Stadtentwicklungspläne.....	17
7.	Umweltbelange.....	17
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	18
8.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	18
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	19
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	22
9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	23
9.1	Festsetzung.....	23
9.2	Begründung der Festsetzung.....	23
10.	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten.....	23
10.1	Festsetzung.....	23
10.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung.....	24
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 für die Festsetzung sprechenden Belange.....	28
10.7	Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange.....	30
10.8	Abschließende Abwägungsentscheidung.....	33
11.	Zulässigkeit des “Leipziger Ladens“.....	35
11.1	Festsetzung.....	35
11.2	Begründung der Festsetzung.....	35
12.	Zulässigkeit des “Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente.....	38
12.1	Festsetzung.....	38
12.2	Begründung der Festsetzung.....	38

Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Süd und dort im Ortsteil Connewitz¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Es wird im Wesentlichen umgeben:

- im Norden von der Scheffelstraße,
- im Osten von der Kochstraße,
- im Süden von den überwiegend für Wohnen genutzten und den brachliegenden Grundstücken nördlich des „Werk II“ sowie
- im Westen von den östlich der Windscheidstraße gelegenen Wohngrundstücken.

Zum flurstücksgenauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe die Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis

In den Jahren 2007/2008 wurde im Plangebiet dieses Bebauungsplanes ein großflächiges Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4000 m² geplant. Auf Antrag des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers erfolgte am 13.02.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 317 „Stadtteilzentrum Connewitz“. Das von der Grundstückseigentümerin verfolgte Konzept entsprach den damaligen Zielen des STEP Zentren, wurde aber aufgrund der als überdimensioniert betrachteten Flächengröße von einer Vielzahl von Bürgern abgelehnt. Die Interessengemeinschaft Connewitz legte für das Areal ein Alternativkonzept vor, das unter Erhaltung des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes der früheren Firma Thalysia eine kleinteilige gemischte Nutzungsstruktur vorsah. In mehreren öffentlichen Foren und Mediationsrunden konnten die Bedenken der Bewohner und örtlichen Akteure gegen das Konzept der Grundstückseigentümerin nicht ausgeräumt werden. Diese nahm aufgrund der fehlenden öffentlichen Akzeptanz und politischen Unterstützung schließlich davon Abstand, ihr bisheriges Konzept weiter zu verfolgen.

Die Ratsversammlung fasste daraufhin für den identischen räumlichen Geltungsbereich den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 „Kochstraße / Scheffelstraße“ mit dem Ziel, die für das Gebiet bestehenden Entwicklungsoptionen in einem Planverfahren prüfen zu lassen.

Da eine Weiterführung ihrer Planung an der Kochstraße nicht möglich war, verlagerte die Grundstückseigentümerin ihr Interesse wieder auf das ebenfalls in ihrem Eigentum befindliche, östlich der Karl-Liebknecht-Straße zwischen Scheffelstraße und Arno-Nitzsche-Straße gelegene Grundstück. Für diese Fläche war bereits am 28.02.2006 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 307 „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“ eingeleitet worden. Absicht war, den dort bestehenden, zu DDR-Zeiten errichteten Verbrauchermarkt durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Dieses Verfahren hatte wegen Auseinandersetzungen um den Abbruch des denkmalgeschützten Wohnhauses Scheffelstraße 36 und der Projektentwicklung an der Kochstraße zwischenzeitlich geruht. Am 10.08.2010 wurde der Fachausschuss Stadtentwicklung und Bau über die Fortführung dieses Verfahrens auf der Basis eines modifizierten Planungskonzepts (Erhalt des

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

Gebäudes und damit Reduzierung der Verkaufsfläche von 2500 m² auf 1700 m²) informiert. Das Verfahren wurde anschließend weitergeführt, die Satzung ist am 27.10.2012 in Kraft getreten.

Mit der Eröffnung des neuen Verbrauchermarktes an der Karl-Liebknecht-Straße am 29.11.2013 und der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren haben sich die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen am Connewitzer Kreuz in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung nun so weit konkretisiert, dass sowohl der STEP Zentren als auch die Planungsziele für diesen Bebauungsplan anzupassen waren. Am 17.10.2012 hat die Ratsversammlung deshalb beschlossen:

- 1. Im Rahmen einer Teil-Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Zentren wird das darin festgelegte C-Zentrum am Connewitzer Kreuz in ein D-Zentrum herabgestuft und unter Einbeziehung der bisherigen Nahversorgungslage Bornaische Straße in seiner Ausdehnung angepasst.*
- 2. Die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 342 „Kochstraße / Scheffelstraße“ werden auf Grundlage des im Bereich Connewitzer Kreuz geänderten STEP Zentren geändert und das Verfahren als Bebauungsplan Nutzungsarten gemäß § 9 Abs. 2a BauGB² fortgeführt.*

Zum Beschlusspunkt 2 wurde in der Beschlussvorlage weiter ausgeführt:

Der STEP Zentren und die mit seiner Fortschreibung verfolgten Zielstellungen zählen zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Planungsgrundlagen, die auf geeignete Weise bauplanungsrechtlich umgesetzt werden sollen. Dies erfordert eine Änderung der im Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 342 benannten Planungsziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Wie aus Punkt 11 der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des geplanten Nutzungskonzeptes hervorgeht, eröffnen die bisherigen Planungsziele ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten:

„Es ist eine gemischte, dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Nutzung vorgesehen, die sowohl die Realisierung eines fortentwickelten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes des Grundeigentümers TLG Immobilien GmbH ermöglicht als auch die Umsetzung von Entwicklungsalternativen auf dem Areal eröffnet. Im letztgenannten Fall sollten neben der vorrangigen Nutzung von Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschossbereich in den Obergeschossen Dienstleister, freie Berufe sowie Wohnungen geplant werden. Welche dieser Nutzungen den Schwerpunkt im Plangebiet bilden soll, ist im weiteren Planverfahren zu klären.“

Auf dieser Grundlage wäre eine Nutzungsmischung zulässig, die ihren Schwerpunkt erneut bei Einzelhandelsflächen bildet, wobei auch Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht kommen könnten.

Auf Basis der im STEP Zentren formulierten stadtweit geltenden Grundsätze zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels ist es ein neues, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes, zur Erhaltung und Entwicklung des nunmehrigen Nahversorgungszentrums (Kategorie D) Connewitz entsprechend seiner zentralörtlichen Versorgungsfunktion beizutragen.

Die Zentren übernehmen unterschiedliche Versorgungsaufgaben entsprechend ihrer hierarchischen Einstufung und siedlungsstrukturellen Lage. Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt entsprechend der jeweils festgelegten Versorgungsfunktion der Zentren. Die Verkaufsflächengröße

2 Baugesetzbuch

und Sortimentsstruktur der Ansiedlungsvorhaben muss dabei den jeweiligen Versorgungsaufgaben des Zentrums entsprechen. Im geltenden STEP Zentren wird das D-Zentrum als Nahversorgungszentrum wie folgt beschrieben:

„Der Einzelhandel in den D-Zentren ist angemessen dimensioniert und bietet 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.“

Der bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Nutzungen im B-Plangebiet soll die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt umzusetzen. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 342 werden daher folgendermaßen präzisiert [...]:

- *Flurstücke 439a und 296 (Teilfläche)*

Auf dem direkt an der Kochstraße liegenden Flurstück 439a und dem unmittelbar an der Kochstraße liegenden Teil des Flurstücks 296 (im Westen begrenzt durch die Ostfassade des denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäudes) werden Einzelhandelseinrichtungen konzentriert, die zentrenrelevante Sortimente führen und – soweit es die Grundstücksverhältnisse erlauben – großflächig sein können. Diese Flächen liegen im D-Zentrum. Ihre Orientierung in Richtung der Hauptverkehrsachse Karl-Liebknecht-Straße erlaubt hier eine sinnvolle Arrondierung dieser zentralen Versorgungslage.

- *Sonstige Flurstücke*

Auf dem übrigen Teil des Flurstücks 296 sowie auf den an der Scheffelstraße liegenden Flurstücken werden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Flächen, die nicht im D-Zentrum liegen. Sie befinden sich in enger Nachbarschaft zu Wohnbebauungen und eignen sich nicht für zentrale Handelseinrichtungen.

Zulässig soll jedoch der „Leipziger Laden“ bleiben, da sich dieser aufgrund seiner begrenzten Größe gut in eine kleinteilige Mischnutzung einfügt und negative Auswirkungen durch ihn auf das angrenzende D-Zentrum nicht zu erwarten sind.

Ebenso zulässig bleiben soll der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente, wobei die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen darf. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass Handwerksbetriebe der Kreativwirtschaft ihre Produkte unmittelbar vor Ort verkaufen können.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind somit vor allem bestehende bzw. zu erwartende Bestrebungen, 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 Umsetzung der Bestrebungen – aber auch anderer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben – wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig. Derartige Vorhaben stehen aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

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

- aus den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln, sowie aus den im Plangebiet grundsätzlich bestehenden Möglichkeiten zur Ansiedlung anderer Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten,
- daraus, dass eine solche Entwicklung 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, steht,
- aus dem ohne diesen Bebauungsplan gegebenen Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet, 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 Stärkung 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 es § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB sowie der Zentrenstruktur beizutragen

(nachfolgend bezeichnet als: Zentrenschutz).

Dies gilt hier insbesondere für den im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) als D-Zentrum Connewitz festgelegten zentralen Versorgungsbereich. (Näheres siehe Kap. 6.2.1).

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

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Süd und den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereich:
 - 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.

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

Die Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen bleibt durch den Bebauungsplan unberührt. Damit sind in seinem Geltungsbereich auch weiterhin Gebäude für wissenschaftliche Zwecke (beispielsweise für eine Erweiterung der HTWK) zulässig.

Zur Umsetzung der vorgenannten Zielsetzung bestehen – im Sinne der Beschlussfassung vom 17.10.2012 – die folgenden weiteren Ziele:

a) Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes (Teilgebiet 1; siehe Planzeichnung) sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig bleiben, soweit dem § 34 BauGB nicht entgegen steht.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes (Teilgebiet 2) sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können, nicht mehr zulässig sein. Damit wird bezweckt, entsprechende städtebauliche nachteilige Auswirkungen, die sich aus der Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe ergeben würden, zu vermeiden.

b) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

In Übereinstimmung mit Ziel a) Absatz 1 und auch Absatz 2 soll es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des sogenannten „Leipziger Ladens“ im gesamten Plangebiet 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 zentraler Versorgungsbereiches, hier insbesondere des D-Zentrums Connewitz, sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Mit dieser Klarstellung von Absatz 2 des Zieles a) soll deshalb insbesondere verdeutlicht werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden im Plangebiet nicht eingeschränkt werden soll. Damit soll auch den Interessen der Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen werden.

c) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll im gesamten Plangebiet 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 zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unververtretbarem Maße eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll da-

mit den Belangen der Wirtschaft, insbesondere auch der Kreativwirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Ziele und Zwecke, die über die oben genannten Ziele und Zwecke hinaus gehen, sollen im Übrigen grundsätzlich weiterhin Bestand haben. Ihre planungsrechtlichen Umsetzung soll sobald und soweit erforderlich mit einem nachfolgenden Planverfahren zur Änderung/Ergänzung oder zur Überplanung dieses Bebauungsplanes erfolgen.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RB IV-1594/09 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2009 am 23.05.2009	20.05.2009
Änderung der Planungsziele mit Beschluss vom Beschluss Nr. RB V-1393/12	17.10.2012
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	23.05.2013
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/13 vom 18.05.2013	28.05. bis 27.06.2013

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt:

- Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.
- 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. Näheres siehe Kap. 7.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Näheres siehe Kap. 7.

- **Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der TöB**

Von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- **Anwendung des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb kam das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur Anwendung.

Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes wird geprägt durch die zentrale Lage im Ortsteil Connewitz. Das Plangebiet wird im Norden von der Scheffelstraße und im Osten von der Kochstraße begrenzt. Die Kochstraße ist in diesem Abschnitt Teil des D-Zentrums Connewitz.

Im **Umfeld des Plangebietes** sind im Wesentlichen folgende Nutzungen vorhanden:

- Im Norden, jenseits der Scheffelstraße, befindet sich mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Blockrandbebauung. In ca. 350 m Laufentfernung an der Ecke Windscheidstraße/Richard-Lehmann-Straße befindet sich ein außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegener SB-Markt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von rund 800 m².
- Im Osten sind jenseits der Kochstraße ein kleiner Park, die Karl-Liebknecht-Straße und östlich davon Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Vor allem zu nennen ist ein neu errichteter Verbrauchermarkt mit Bäckereiverkaufsstelle und Imbiss und einer Verkaufsfläche von zusammen rund 1.469 m². Die gesamten Flächen gehören zum D-Zentrum Connewitz.
- Im Süden sind vor allem das „Werk II“ als sozio-kulturelles Zentrum und mehrgeschossige Wohnbebauung, überwiegend in geschlossener Blockrandbebauung, zu nennen. Teilweise sind auch brachliegende Flächen und Gebäude vorhanden. Die an der Kochstraße und der Wolfgang-Heinze-Straße bis zur Simildenstraße gelegenen Grundstücke gehören ebenfalls zum D-Zentrum Connewitz.
- Im Westen befindet sich beiderseits der Windscheidstraße Wohnnutzung, überwiegend in mehrgeschossiger, geschlossener Bebauung.

Innerhalb des Plangebietes finden derzeit keine Nutzungen statt. Es sind aber noch Gebäude und Gebäudereste von früheren Nutzungen vorhanden.

Wohnbevölkerung ist im Plangebiet folglich nicht zu finden. Im Umfeld des Plangebietes ist in allen Richtungen eine maßgebliche Wohnbevölkerung vorhanden.

Die **verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung** sowohl des Plangebietes als auch seines Umfeldes kann in ausreichendem Maße im Bereich des ausgewiesenen D-Zentrums Connewitz gewährleistet werden. Das D-Zentrum ist sowohl vom Plangebiet aus als auch aus seinem Umfeld fußläufig, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Besonders hervor zu heben ist der Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz, für den auf einem Grundstück des Eigentümers, dem zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch die Grundstücke im Plangebiet gehörten, der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 307 „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“ aufgestellt wurde.

Es sind somit keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auch im westlichen Teil (Teilgebiet 2) des Plangebietes zu belassen.

Als **Flächen mit Ansiedlungsdruck bzw. Ansiedlungspotenzial für Einzelhandelsbetriebe**, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung des für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiches – D-Zentrum Connewitz – nach sich ziehen können, ist der westliche Teil (Teilgebiet 2) des Plangebietes anzusehen. Aufgrund der Größe der Fläche ist in Verbindung mit der räumlichen Lage ein erhebliches Ansiedlungspotenzial für Einzelhandelsbetriebe gegeben. Die Flächen liegen aber nicht in einem zentralen Versorgungsbereich nach STEP Zentren. Für den östlichen Teil (Teilgebiet 1) des Plangebietes gilt dies nicht. Es besteht zwar ebenfalls Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe. Das Teilgebiet 1 ist im D-Zentrum Connewitz gelegen.

Eine räumliche Lagegunst der Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist auch aus Sicht der Betreiber von auf die autoorientierte Kundschaft ausgerichteten Einzelhandelsbetrieben durchaus gegeben. Aus Sicht der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist für Teilgebiet 2 die Lagegunst allerdings aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht gegeben.

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich ohne diesen Bebauungsplan 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 im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind oder 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, sind gegeben und ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich auch weiterhin zu erwarten (siehe dazu Kap. 2).

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

Dies wurde im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes auch durch die Landesdirektion Sachsen mit ihrer Stellungnahme vom 19.06.2013 bestätigt. Darin ist u.a. ausgeführt:

Als obere Raumordnungsbehörde hat die Landesdirektion Sachsen den Bebauungsplan in der o.g. Entwurfsfassung geprüft. Die Prüfung erfolgte auf der Grundlage

- *des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen vom 16. Dezember 2003, verbindlich seit 1. Januar 2004 (LEP 2003),*
- *dem seit 25. Juli 2008 verbindlichen Regionalplan Westsachsen (RPIWS 2008) und*

- dem Landesentwicklungsplan 2012-geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren nach den §§ 9 und 10 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Sächsisches Landesplanungsgesetz (SächsLPlG).

Tenor:

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 342 der Stadt Leipzig in der Entwurfsfassung vom 14. Mai 2013 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst ist und dass er nach § 1 Abs. 7 BauGB die raumordnerischen Grundsätze und sonstigen raumordnerischen Erfordernisse gerecht mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen abwägt und angemessen berücksichtigt.

Begründung:

Den Ausführungen in der Planbegründung im Kapitel 6.1.1, dass weder im LEP 2003 noch im RPIWS 2008 Aussagen enthalten sind, die gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 342 sprechen wird vollinhaltlich zugestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 342 beachtet die überfachlichen Ziele zur Raumstruktur und speziell auch die fachlichen Ziele der Raumordnung zur Stadtentwicklung und zum Siedlungswesen sowie die Ziele zum Handel.

Besonders hervorzuheben ist das im LEP 2012 Ziel 2.3.2.3 formulierte Integrationsgebot bei der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Danach ist bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Städtebaulich integriert wird dabei im Ziel 2.3.2.3 wie folgt definiert:

„In den Zentralen Orten, in denen Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Durch die Gliederung des Plangebietes in zwei Teilgebiete und den Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 (§ 1 der Festsetzung) wird diesem raumordnerischen Erfordernis gefolgt. Gegenwärtig noch als sonstiges Erfordernis der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) erhält mit verbindlich Werden des LEP 2012 das genannte Ziel Zielqualität im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und unterliegt der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Der vorliegende Bebauungsplan setzt das Ziel 2.3.2.3 des LEP 2012 für den konkreten Fall zielkonform um.

Es ist vorgesehen, dass der LEP 2012 noch im III Quartal 2013 verbindlich werden soll.

Raumordnungskataster:

Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirkes Leipzig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 342 geprüft und eingetragen. Der Planung entgegenstehende andere raumordnerisch relevante Planungen oder Maßnahmen wurden nicht ermittelt.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig (FNP) entwickelt.

Darin ist ein untergeordneter Teil im Westen des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dagegen als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan mit seinen für Teilgebiet 2 getroffenen Festsetzungen nicht entwickelt.

Der östliche Teil der Sonderbaufläche wird außerdem von der kreisförmigen Signatur „Zentrum der B-Kategorie – Stadtteilzentrum“ überlagert. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine konkrete Flächendarstellung, sondern lediglich um eine rein systematische Signatur. Alle Signaturen für Zentren der B-Kategorie haben denselben Durchmesser und bezeichnen lediglich grob die räumliche Lage der Stadtteilzentren im Stadtgebiet, nicht deren genauere Abgrenzung. Aufgrund der kreisförmigen Signatur werden dabei in einigen Fällen auch Flächen erfasst, die nicht den jeweiligen Zentrum zuzuordnen sind bzw. es werden andererseits Flächen nicht erfasst, obwohl sie zum Zentrum gehören. Aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan somit als entwickelt anzusehen.

Da dieser Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt ist, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Diese Änderung des FNP erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig (Fortschreibung), die in Folge der stattgefundenen Eingemeindungen notwendig wurde.

Im fortgeschriebenen FNP ist anstelle der Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Entwurf des fortgeschriebenen FNP wurde mit dieser Darstellung öffentlich ausgelegt und den Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben. Im Ergebnis der Beteiligungen liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der fortgeschriebene FNP nicht mit der für das Plangebiet enthaltenen Darstellung „Gemischte Baufläche“ wirksam werden könnte.

Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist deshalb anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

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.

6.2 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. Ein weiterer Beschluss zur Fortschreibung für den Bereich um das Connewitzer Kreuz erfolgte am 17.10.2012 (RB V-1393/12). 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.

Seit 2012 wird der STEP Zentren 2009 fortgeschrieben.

Mit dem in dieser Fortschreibung befindlichen Nahversorgungskonzept soll sowohl der Bevölkerungsentwicklung als auch den Trends im Einzelhandel im Leipziger Stadtgebiet Rechnung getragen werden. Festzustellen sind steigende Einwohnerzahlen in den hochverdichteten Siedlungsstrukturen wie in Connewitz und in der Südvorstadt bei generell zunehmend älteren Menschen. Im Lebensmittel-Einzelhandel bleibt ein anhaltender Nachfragedruck nach Flächenpotenzialen mit Reurbanisierungstendenzen hin zu integrierten Lagen bestehen. Aktuell ist hier der Trend zu Kleinflächenvertriebskonzepten zu beobachten. Im fortgeschriebenen STEP Zentren werden deshalb u.a. auch neue, eindeutige Planungsgrundsätze auch für Ansiedlungsvorhaben außerhalb der Zentren formuliert. Das Ziel ist, mit einem dichten Nahversorgungsnetz möglichst viele Einwohner wohnungsnah zu versorgen.

Im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgte am 17.10.2012 ein vorgezogener Beschluss für die Neuausrichtung der Zentrenstruktur um das Connewitzer Kreuz (RB V-1393/12). Mit diesem Beschluss wurden im Wesentlichen folgende Veränderungen am STEP Zentren vorgenommen:

- Das bisherige C-Zentrum Connewitzer Kreuz und die bisherige Nahversorgungslage Bornaische Straße wurden in dem D-Zentrum Connewitz zusammengeführt.
- Im südöstlichen Bereich an der Bornaischen Straße wurde die Grenze des Zentrums von der Kreuzung Meusdorfer Straße bis zur Kreuzung Stockartstraße zurückgenommen
- Im südlichen Bereich an der Wolfgang-Heinze-Straße bis zu den Einmündungen Auerbachstraße bzw. Simildenstraße wurde das Zentrum dagegen leicht arrondiert.

Damit wurde die Zentrenstruktur im Bereich Connewitzer Kreuz an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Dies erfolgte im Ergebnis der Überprüfung der Zentrenstruktur im Versorgungsraum, in deren Folge die seit Anfang der 1990er Jahre bestehende Zielstellung zur Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Versorgungsfunktionen, vor allem beim kurzfristigen Bedarfssegment über den Stadtteil hinaus, fortgeschrieben wurde.

Die Ansiedlung des für ein C-Zentrum typischen breiten und angemessen leistungsfähigen Einzelhandelsangebotes für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, welches insbesondere auch Fachmärkte einschließt, ist nicht mehr Ziel der Stadt für den zentralen Versorgungsbereich in Connewitz. Der Nahversorgungsbereich Bornaische Straße mit seinen relativ kleinteiligen Angebotsstrukturen im Einzelhandelsbesatz hat sich infolge von Neubauvorhaben, aber auch bestandsorientierten Investitionen insgesamt positiv entwickelt. Deshalb ist seine Hochstufung zum D-Zentrum gerechtfertigt.

Das neue D-Zentrum Connewitz soll in seinem Einzelhandelsangebot nach Größe und Struktur auf die Nahversorgung in seinem Kerneinzugsgebiet Connewitz ausgerichtet werden. Wegen seiner Bedeutung als Verkehrsknoten, als Standort der Kulturfabrik „Werk II“ und der „Südbrause“ bleiben gute Anknüpfungspunkte für einen Identifikationsort mit multifunktionaler Nutzung. Mit dem Ersatzneubau des Supermarktes auf dem Areal an der Karl-Liebknecht-Straße, Ecke Arno-Nitzsche-Straße sowie an der Straßenbahnhaltestelle ist ein moderner Supermarkt mit ergänzenden Nutzungen entstanden, der die Nahversorgung verbessert und durch eine angemessen urbane bauliche Fassung den Stadtraum aufwertet. Die westlich, auf ehemaligen Gewerbearealen an der Kochstraße/Scheffelstraße gelegenen großen Flächenpotenziale werden bauplanungsrechtlich neu geordnet und sollen zukünftig nur noch straßenbegleitend entlang der Kochstraße zentrenrelevanten Nutzungen zugeführt werden. Handlungsbedarf zum Abbau der Barrierewirkung für Fußgänger besteht im südlichen Bereich des Straßenknotens am Connewitzer Kreuz. (vgl. Entwurf STEP 2013 S. 89)

Auf Grundlage dieser neuen Ziele für das D-Zentrum Connewitz selbst als auch außerhalb, soll sein Einzelhandelsangebot nach Größe und Struktur auf die Nahversorgung in seinem Kerneinzugsgebiet Connewitz ausgerichtet werden. Im mit dem vorgezogenen Beschluss geltenden STEP Zentren wird das D-Zentrum als Nahversorgungszentrum beschrieben, bei dem der Einzelhandel entsprechend seinem Einzugsbereich dimensioniert ist. Der Schwerpunkt liegt im breiten und vielfältigen Lebensmittelangebot, das ergänzt wird durch Nonfood-Angebote im kurz- und mittelfristigen, z. T. auch im langfristigen Bedarf. Hierbei handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, in der Regel 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.

Für den Bebauungsplan relevant ist das im geltenden STEP Zentren allgemein formulierte Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren und so dauerhaft die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellen zu können (vgl. STEP Zentren, S. 3 – 4).

Daneben sollen durch diesen Bebauungsplan folgende weitere Ziele umgesetzt bzw. unterstützt werden:

- Das D-Zentrum Connewitz soll in seinem Einzelhandelsangebot nach Größe und Struktur auf die Nahversorgung in seinem Kerneinzugsgebiet, dem Ortsteil Connewitz ausgerichtet werden.
- Die beiden Versorgungslagen von Connewitz sollen gemäß des vorgezogenen Beschlusses zu einem gemeinsamen Nahversorgungszentrum zusammengeführt werden. Dabei soll der Versorgungsbereich um das Connewitzer Kreuz gemeinsam mit der Bornaischen Straße zukünftig vorrangig auf die Nahversorgung der Connewitzer Bürgerschaft ausgerichtet sein (vgl. RB V-1393/12).
- Um das Ziel einer möglichst wohnungsnahen flächendeckenden Nahversorgung zu erreichen, ohne die Zentren in ihrer Funktionsfähigkeit zu gefährden, sollen neue Steuerungsregeln für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im fortgeschriebenen STEP Zentren sowohl für Connewitz als auch für die Südvorstadt unterstützt werden.

Um den genannten Zielen des geltenden STEP Zentren zu entsprechen, wird durch den Bebauungsplan die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im westlichen Teil des Plangebietes (Teilgebiet 2) – und damit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – als unzulässig festgesetzt.

Damit werden die mit dem STEP Zentren beschlossenen **Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben** (vgl. STEP Zentren, Kapitel 6.2) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu ist insbesondere von Bedeutung, 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, SB-Warenhaus) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- insbesondere der Planungsgrundsatz 1 umgesetzt wird: Sicherung und Entwicklung der Zentren entsprechend ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion. Die Steuerung des Einzelhandels er-

folgt entsprechend der jeweils festgelegten Versorgungsfunktion der Zentren. Die Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur der Ansiedlungsvorhaben muss dabei den jeweiligen Versorgungsaufgaben des Zentrums entsprechen.

Ein sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes erstreckendes Einkaufszentrum oder eine entsprechende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten würde über das Versorgungsziel für das D-Zentrum Connewitz hinausgehen und auch das Ziel einer möglichst wohnungsnahen flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Südvorstadt und Connewitz würde behindert werden.

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt mit seinem westlichen Teilgebiet 2 außerhalb des tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches D-Zentrum Connewitz. Durch die ohne diesen Bebauungsplan nach § 34 BauGB ggf. mögliche Ansiedlung von einem oder mehreren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 des Plangebietes 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 werden.

Dies betrifft vor allem den im Versorgungsraum Süd, im Ortsteil Connewitz gelegenen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich in Connewitz. Dieser ist wie folgt zu beschreiben:

- Er dehnt sich um das Connewitzer Kreuz aus: Im Norden entlang der Kochstraße bis in Höhe Scheffelstraße bzw. bis zur Karl-Liebknecht-Straße 151 und 152. Nach Süden teilt es sich und erstreckt sich hier im Südwesten an der Wolfgang-Heinze-Straße entlang bis zur Similden- bzw. Auerbachstraße sowie im Südosten entlang der Bornaischen Straße bis in Höhe Pfeffinger Straße.
- Der zentrale Versorgungsbereich verfügt neben den kleinteiligen Einrichtungen auch über zwei Versorgungsschwerpunkte. Das sind im Süden an der Bornaischen Straße die nach 1990 gebaute Wiedebach-Passage und ein Discounter und im Norden der Supermarkt an der Karl-Liebknecht-Straße/Scheffelstraße. Gemäß STEP Zentren 2009 ist das Ziel umzusetzen, „den bisherigen Supermarktstandort direkt an der Straßenbahnhaltestelle vorrangig zu entwickeln und durch eine angemessen urbane bauliche Fassung aufzuwerten ...“ (vgl. Kapitel 5, S. 45).
- Laut Einzelhandelsbestandserhebung³ sind vorhanden :
 - 52 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt ca. 3.400 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs anbieten sowie
 - zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungen wie ein Bürgeramt der Stadt, Werk II, UT Connewitz, Kegelbahn, Vereinswerkstatt, Jugendzentrum, Tanzstudio, medizinische Einrichtungen, Restaurants, Bistros/Imbiss und Cafés/Eiscafé.

Der räumliche Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches erstreckt sich auf den Ortsteil Connewitz mit ca. 17.400 Einwohner (31.12.2011, Stadt Leipzig, Einwohner mit Hauptwohnsitz). Seit dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan 2009 wuchs die Bevölkerung um 4,7 %.

³ Junker und Kruse: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2011; der Neubau an der an der Karl-Liebkecht-Straße/Scheffelstraße ist dabei noch nicht berücksichtigt.

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

- Teile des Zentrums befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 307 „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Supermarktes geschaffen. Mit dessen Bau ist im Jahre 2013 zu rechnen.
- 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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und in Teilen einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Bestimmte Bereiche der näheren Umgebung lassen sich keinem der in der BauNVO definierten Baugebiete zuordnen. Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind folglich zulässig sind. Brach liegende bzw. mindergenutzte Flächen mit Potenzial für die Ansiedlung von Vorhaben, die dem D-Zentrum Connewitz dienen können, sind noch vorhanden.

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 S. 74-75 des STEP „Zentren“ sowie dessen Anlage 3; die Liste selbst ist auch § 1 des Bebauungsplanes bzw. Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Ein typisches Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig ist der sogenannte **„Leipziger Laden“**. Hier handelt es sich um einen Betriebs- bzw. Anlagentyp mit einer Verkaufsfläche bis 150 m² und einem Warenangebot im Food- und Non-Food-Bereich. 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 stadtentwicklungspolitischen Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind.
- Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.
- 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. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben die „Leipziger Läden“ allgemein zulässig.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnungsbau und Stadterneuerung (Beschluss: RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) legt die mit Priorität zu entwickelnden Standorte sowohl des Wohnungsneubaus als auch der Stadterneuerung in jeweils entsprechenden Teilplänen fest und verortet die erhaltungs- bzw. umbauorientierten Ansätze der Bestandsentwicklung.

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

Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (RB IV-1595/09 vom 20.05.09) wurden die Zielpläne Stadterneuerung und Großsiedlungen des STEP durch die „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen“ ersetzt.

Im Fachkonzept ist das gesamte Plangebiet als „Umstrukturierungsbereich mit Priorität“ (kurz- bis mittelfristig) enthalten.

In dem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die dem Fachkonzept entgegen stehen.

6.2.3 Sonstige Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne "Verkehr und Öffentlicher Raum" (RB III-1440/03) sowie "Gewerbliche Bauflächen" (RB IV-330/05) sind für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

7. Umweltbelange

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

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

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

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.

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 vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.3.

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 Stellungnahmen und die Umgangsweise mit den relevanten Inhalten der Stellungnahme sind nachfolgend dargelegt.

8.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

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 23.05.2013. Mit demselben Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Von allen fünf beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Wichtigste Ergebnisse sind:

- Die **Industrie- und Handelskammer** (IHK) zu Leipzig hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 03.07.2013 befürwortet.
- Die **Landesdirektion Sachsen** hat mir Schreiben vom 19.06.2013 u.a. mitgeteilt, im Ergebnis der durchgeführten Prüfung sei festzustellen, dass der Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 14. Mai 2013 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst sei und dass er nach § 1 Abs. 7 BauGB die raumordnerischen Grundsätze und sonstigen raumordnerischen Erfordernisse gerecht mit den anderen privaten und öffentlichen Belangen abwäge und angemessen berücksichtige. Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirkes Leipzig sei der Entwurf des Bebauungsplanes geprüft worden. Der Planung entgegenstehende andere raumordnerisch relevante Planungen oder Maßnahmen wurden nicht ermittelt. Siehe auch Kap. 6.1.1.
- Die **Regionale Planungsstelle** beim Regionalen Planungsverband Westsachsen hat mit Schreiben vom 19.06.2013 insbesondere mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

- Die **Polizeidirektion Leipzig** hat mit Schreiben vom 26.06.2013 mitgeteilt, dass von Seiten der Polizeidirektion keine Einwände zur Weiterführung der vorliegenden Planung bestehen.
- Die **Handwerkskammer** zu Leipzig hat mit Schreiben vom 21.06.2013 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen. Zu den vorgetragenen Planungen seien keine Änderungsvorschläge oder Hinweise anzumerken.

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

Weitere Stellungnahmen gingen von der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur HTWK Leipzig (Schreiben vom 27.06.2013) und vom Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) Niederlassung Leipzig II (Schreiben vom 26.06.2013). Beide Stellungnahmen betreffen den Gegenstand dieses Bebauungsplanes nicht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 28.05. bis zum 27.06.2013 durchgeführt.

Während der Beteiligung gingen eine Stellungnahmen (Schreiben vom 26.06.2013) aus der Öffentlichkeit ein. Darin wurde von drei nach eigener Aussage im näheren Umfeld des Plangebietes lebenden Bürgern u.a. mitgeteilt:

Da es sich [...] um ein sehr großes Gelände mit vielen direkten Anwohnern handelt, das zudem im Viertel sehr zentral liegt, können hier je nach Art der Bebauung für die Bevölkerung und das Leben im Viertel positive, aber auch enorm negative Effekte entstehen. Weswegen wir (als langjährige direkte Anwohner und auch im Viertel lebende) finden, dass die Bebauung nicht einfach dem Zufall (was oft heißt: irgendeinem Investor, der nichts mit dem Ort zu tun hat) überlassen werden sollte, dass also zumindest der Bebauungsplan klarere Vorgaben haben müsste, die verhindern, dass hier Pläne, die völlig an den Grundlagen für einen guten Wohn- und Lebensraum vorbei gehen, umgesetzt werden. [...]

Kritik und Befürchtung an dem jetzigen Bebauungsplan unsererseits besteht, neben den im Allgemeinen wenig kanalisierten Möglichkeiten, im Speziellen darin, dass dieser zwar eine einzige riesige Verkaufsfläche verhindert, dass aber in dieser Form weiterhin die Möglichkeit eines großen, mehrere kleine Läden unterbringenden Einkaufszentrums oder Ähnlichem auf der gesamten Fläche besteht.

Da in der nahen Umgebung des Connewitzer Kreuz inzwischen 5 – 6 Supermärkte existieren und kleinere Läden eher damit zu tun haben, dass nicht genügend Bürger von ihnen versorgt werden wollen, würde eine entsprechende Bebauung ja am ehesten zu etwas wie einem Durchgangsshopping- und Dienstleistungszentrum (für Pendler und Andere, die in und aus Richtung Süden unterwegs sind) führen, was den Anwohnern nichts brächte außer mehr Verkehr, mehr Lärm und mehr Müll. [...]

Da [die derzeitige Eigentümerin] ja nicht selbst baut, sondern das Grundstück nur verkaufen möchte ist im Moment ja auch keinerlei Einsicht darin möglich was ein zukünftiger Besitzer damit vor hat. Am wahrscheinlichsten ist aber ja doch, dass es wieder in den Besitz eines einzigen Händlers kommt, der dann nicht unbedingt Interesse daran haben wird es kleinteilig zu bebau-

en, womöglich noch lokale Strukturen zu unterstützen oder örtliche Gegebenheiten zu beachten, sondern eine möglichst große, einfache, effiziente Lösung für sein Projekt zu finden.

Unserer Vorstellung nach (die zwar nicht mehr mit einem städtischen Bebauungsplan zu tun hat, aber ja trotzdem als Idee registriert werden kann) könnte hier z.B. sehr gut ein Park entstehen, vielleicht eine Gartensiedlung, ein Wagenplatz oder eine alternative Nutzung unter Verwendung der vorhandenen Architektur (wie sie beim letzten „Vorhaben“ von der IG Connewitz vorgeschlagen wurde), evtl. eine Wohnbebauung, oder einfach alles so bleiben wie es ist.

Aufgrund der Stellungnahme wurden der Bebauungsplan und die ihn tragenden Ziele nochmals sorgfältig geprüft.

Im Ergebnis dessen soll es bei der Festsetzung des Bebauungsplanes bleiben.

Begründet ist dies wie folgt:

Das Interesse der Anwohner an einer – in ihrem Sinne – positiven Entwicklung des in ihrem Wohnumfeld gelegenen Plangebietes und vor allem auch daran, dass negative Effekte nicht entstehen, ist sehr gut nachzuvollziehen.

Die Stadt verfolgt mit diesem Bebauungsplan aber lediglich das Ziel, städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur beizutragen (vgl. Kap. 3). Dieses übergeordnete Ziel wird durch weitere, auf die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten bezogene Ziele untersetzt. Andere Ziele, etwa im Hinblick auf weiter gehende, auf eine zukünftige Nutzung des Plangebietes bezogene Vorgaben, sollen nach dem Willen der Stadt mit diesem Bebauungsplan nicht verfolgt werden. Von Bedeutung ist dafür auch, dass hinreichend konkretisierte Vorstellungen für eine zukünftige Nutzung des Plangebietes der Stadt derzeit nicht vorliegen. Ein Bebauungsplan, der auf eine zukünftige Nutzung des Plangebietes bezogene Vorgaben macht, die aber aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen absehbar keine Chance auf Umsetzung haben, wäre nutzlos und auch nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der aus der Stellungnahme sinngemäß zu entnehmenden Anregung, den Bebauungsplan um weitere Festsetzungen zu ergänzen, soll deshalb nicht gefolgt werden. Die in der Stellungnahme genannten Vorstellungen sind aufgrund der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes nicht dessen Gegenstand.

Das bedeutet aber nicht, dass die Stadt nicht zu gegebener Zeit mit einem weiteren Bebauungsplan-Verfahren die Möglichkeiten und Grenzen der weiteren Nutzung des Plangebietes prüft und einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellt. Voraussetzung dafür wäre aber, dass hinreichend konkretisierte Vorstellungen für eine zukünftige Nutzung des Plangebietes vorliegen. Dies ist bislang nicht der Fall.

Zu den einzelnen Aussagen der Stellungnahme:

- Die Stadt ist sich darüber im Klaren, dass es sich um ein großes Gelände mit vielen direkten Anwohnern handelt, das zudem im Viertel sehr zentral liegt. Sie ist sich auch darüber im Klaren, dass hier je nach Art der Bebauung bzw. der baulichen Nutzung für die Bevölkerung und das Leben im Viertel positive, aber auch enorm negative Effekte entstehen können.

- Darum ist davon auszugehen, dass die Stadt die bauliche Nutzung des Plangebietes nicht einfach dem Zufall oder allein „irgendeinem Investor, der nichts mit dem Ort zu tun hat“ überlassen wird. Sie wird in Abhängigkeit von den weiteren Entwicklungsabsichten der Eigentümer einen Bebauungsplan – oder auch mehrere – aufstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
- Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, dann werden darin klarere Vorgaben enthalten sein, wie sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind, um zu verhindern, dass die Entwicklungen völlig an den Grundlagen für einen guten Wohn- und Lebensraum vorbei gehen. Welche Voraussetzungen für einen guten Wohn- und Lebensraum gegeben sein müssen, kann sich allerdings aus unterschiedlichen Blickwinkeln unterschiedlich darstellen.
- Dass der Bebauungsplan zwar eine einzige riesige Verkaufsfläche verhindert aber weiterhin die Möglichkeit eines großen, mehrere kleine Läden unterbringenden Einkaufszentrums oder Ähnlichem auf der gesamten Fläche besteht, ist so nicht zutreffend. Zulässig wäre zwar eine gewisse Häufung von „Leipziger Läden“ und auch Einrichtungen des „Werksverkaufes“. Bei einem Einkaufszentrum handelt es sich jedoch aus baurechtlicher Sicht um einen zusammenhängenden Einzelhandelsbetrieb, der deshalb nicht zulässig wäre. Entsprechendes gilt für ein „Durchgangsshopping- und Dienstleistungszentrum“. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass nur einzelne „Leipziger Läden“ oder Einrichtungen des „Werksverkaufes“ entstehen werden. Sollte sich die Entstehung einer größeren Häufung von „Leipziger Läden“ und auch Einrichtungen des „Werksverkaufes“ abzeichnen, sodass mit einer unerwünschten Ausweitung des D-Zentrums Connewitz gerechnet werden müsste, würde die Stadt dem mit den geeigneten Mitteln des Bauplanungsrechtes entgegen wirken, z.B. durch entsprechende Änderung dieses Bebauungsplanes.
- Auch die Stadt Leipzig hat im Moment keinerlei Einsicht darin, was ein zukünftiger Besitzer mit dem Grundstück vor hat. Gerade deshalb ist es derzeit nicht angebracht, einen Bebauungsplan aufzustellen, der auf eine zukünftige Nutzung des Plangebietes bezogene Vorgaben macht, die über die Inhalte des hier gegenständlichen Bebauungsplanes hinaus gehen.
- Sicherlich ist es nicht unwahrscheinlich, dass das Grundstück wieder in den Besitz eines einzigen Händlers kommt. Ob dieser dann Interesse daran haben wird, es kleinteilig zu bebauen und lokale Strukturen zu unterstützen oder ob er eine möglichst große, einfache, effiziente Lösung für sein Projekt zu finden anstrebt, bleibt abzuwarten. Mit Sicherheit wird er aber örtliche Gegebenheiten zu beachten haben. Dies gilt sowohl bei einer Bebauung ohne Bebauungsplan und auf der Grundlage des § 34 BauGB, als auch für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Welche örtliche Gegebenheiten wie berücksichtigt werden sollten, kann sich allerdings aus unterschiedlichen Blickwinkeln unterschiedlich darstellen.
- Hinsichtlich der auf die weitere Entwicklung des Gebietes bezogenen Vorstellung – die nach Aussage der Bürger nichts mit dem Bebauungsplan zu tun haben – ist anzumerken:
 - Die Entstehung bzw. Schaffung eines Parkes wäre aus städtebaulicher Sicht nur als Interimslösung denkbar. Städtebauliches Ziel der Stadt ist es, die Blockkante Scheffelstraße/ Kochstraße zu schließen und auf eine dem Standort angemessene gemischte bauliche Nutzung hinzuwirken (wobei hier eine gemischte bauliche Nutzung gemeint ist). Sie bezweckt damit, im Sinne einer „Stadtreparatur“ den aufgerissenen Stadtraum im zentralen Bereich von Connewitz baulich zu schließen und – zumindest für den an der Kochstraße gelegenen

teil des Plangebietes – funktional als Bestandteil eines Stadtteilzentrums aufzuwerten. Diese dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegende Zielstellung besteht nach wie vor, auch wenn dieser Bebauungsplan sich auf die planungsrechtliche Steuerung von Vorhaben des zentrenrelevanten Einzelhandels beschränkt.

Die dauerhafte Schaffung eines Parkes dürfte im Übrigen eher unwahrscheinlich sein. Ein privater Grundstückseigentümer hat daran mit Sicherheit aus wirtschaftlicher Sicht kein Interesse. Die Stadt hat weder das Ziel dort einen Park zu schaffen, noch dürfte dies an dem Standort aufgrund der hohen zu erwartenden Grunderwerbs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten vertretbar sein.

- Ob eine Gartensiedlung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht denkbar wäre, kann nur in Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung der Siedlung geprüft werden. Auch hierfür gilt das Ziel der Stadt, die Blockkante Scheffelstraße/ Kochstraße zu schließen und auf eine angemessene gemischte bauliche Nutzung hinzuwirken. Ob ein privater Eigentümer Interesse an der Schaffung einer Gartensiedlung hätte, kann aus derzeitiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden, dürfte aber eher unwahrscheinlich sein. Sollte ein privater Eigentümer ein entsprechend konkretisiertes Interesse äußern, dann wäre im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens zu klären, ob und inwieweit dies städtebaulich vertretbar ist.
- Ein Wagenplatz an dieser Stelle scheidet aus städtebaulicher Sicht aus. Dem steht die oben genannte städtebauliche Zielstellung der Stadt entgegen. Außerdem dürfte ein Grundstückseigentümer kaum Interesse an einer solchen Nutzung haben, allein schon aus wirtschaftlicher Sicht
- Eine alternative Nutzung unter Verwendung der vorhandenen Architektur (wie sie beim letzten „Vorhaben“ von der IG Connwitz vorgeschlagen wurde) wäre aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich denkbar. Ob ein privater Eigentümer Interesse an einer solchen Lösung hätte, kann aus derzeitiger Sicht nicht abschließend beurteilt werden, dürfte aber eher unwahrscheinlich sein, zumal der Gebäudebestand schadstoffbelastet ist und hohe Aufwendungen für die Sanierung notwendig wären.
- Eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbauten als Blockrandbebauung oder in Form von Stadthäusern wäre aus städtebaulicher Sicht – zumindest teilweise – durchaus denkbar, sofern damit den oben genannten städtebaulichen Zielen der Stadt entsprochen wird.
- Dass einfach alles so bleibt, wie es ist, ist eher unwahrscheinlich und aus Sicht der Stadt sowie mit Sicherheit auch aus Sicht der Grundstückseigentümer nicht wünschenswert. Es handelt sich um einen städtebaulichen Missstand. Auch entspricht der derzeitige Zustand nicht den oben genannten städtebaulichen Zielen der Stadt. Zudem stellt der derzeitige Zustand eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar. Ein Grundstückseigentümer dürfte daran allein schon aus Haftungs- und aus wirtschaftlichen Gründen kein Interesse haben.

Dieser Bebauungsplan steht im Übrigen keinem der genannten Vorschläge entgegen.

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. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Festsetzung

In der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

- im Norden entlang der Südseite der Scheffelstraße auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 296c, 296b, 296e, 439v, 4339k, 439l und 439a,
- im Osten entlang der Westseite der Kochstraße auf der östlichen Grenze der Flurstücke 439a und 296,
- im Süden auf der südlichen Grenze der Flurstücke 296 und 296e sowie
- im Westen auf der westlichen Grenze der Flurstücke 296e und 296c.

Sämtliche genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Connewitz.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 4.12.2012. Diese ist hinsichtlich der oben genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 19.12.2013.

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 den anlassgebenden Vorhabengrundstücken 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.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluss. Es wurden keine Flurstücke oder Flurstücksteile über den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan hinausgehend einbezogen oder aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen.

10. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Festsetzung

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

Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der Sortimente
- *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)
- Weiße Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte
- Musikalien, Tonträger, Bildträger
- Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst
- Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse
- Uhren, Schmuck, Silberwaren.

als Hauptsortiment führen, sind ausschließlich im Teilgebiet 1 (siehe Planzeichnung) des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zulässig. Auf allen im Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücken und Teilen davon sind Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, nicht zulässig.

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Teilgebietes 2 auf allen Baugrundstücken und Teilen davon die grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen. Für das Teilgebiet 1 soll die Zulässigkeit der genannten Nutzungen bestehen bleiben.

Bei den in der Festsetzung 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.

Namentlich sollen im Teilgebiet 1 Einzelhandelseinrichtungen konzentriert werden, die zentrenrelevante Sortimente führen. Diese Flächen liegen im D-Zentrum. Für das Teilgebiet 2 sollen Einzel-

handelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten dagegen weitgehend ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die nicht im D-Zentrum liegen. Näheres dazu ist Kap. 3. zu entnehmen.

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

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- 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 vor allem des tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches D-Zentrum Connewitz – 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 zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur dient.
- In dem für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Connewitz sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 307 „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“ und außerhalb davon nach § 34 BauGB vorhanden (siehe auch 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 einerseits die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Teilgebietes 2 – dem Ziel a) entsprechend – ausgeschlossen. Damit können im Teilgebiet 2 die Ansiedlung solcher Nutzungen verhindert und dadurch Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Connewitz nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würden. Andererseits bleibt im Teilgebiet 1 die Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen bestehen. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des genannten zentralen Versorgungsbereiches 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 damit einen Beitrag zur Förderung des STEP Zentren. Denn:

- Die Festsetzung steht der im Teilgebiet 2 bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie dazu bei, eine den im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entgegen laufende Ausweitung des D-Zentrums Connewitz entlang der Scheffelstraße zu vermeiden. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet 2 würde nämlich zu einer weiteren Streckung des Zentrums führen. Die Festsetzung dient folglich gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, so wie sie im STEP Zentren festgelegt sind.
- Die Festsetzung trägt auch dazu bei, eine Verlagerung des Zentrums zu verhindern. Neben der Ausdehnung des Zentrums wäre in Folge der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet 2 nämlich damit zu rechnen, dass – in Verbindung vor allem mit dem östlich der Karl-Liebnecht-Straße neu errichteten Verbrauchermarkt – ein Einzelhandelsschwerpunkt am nördlichen Ende des D-Zentrum entsteht. Dies würde zu Umsatzumverteilungen zu Ungunsten des südlichen und des südöstlichen Endes des Zentrums und dort zu Schwächungen oder sogar zu Verödungserscheinungen führen. Dies gilt auch für den Fall der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe, die sich auf Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 erstrecken.
- Auch trägt die Festsetzung dazu bei, das D-Zentrum Connewitz in seinem Einzelhandelsangebot nach Größe und Struktur auf die Nahversorgung in seinem Kerneinzugsgebiet, dem Ortsteil Connewitz auszurichten, wie dies als Ziel im STEP Zentren angegeben ist. Der Ansiedlung eines darüber hinaus gehenden, z.B. des für ein C-Zentrum typischen Einzelhandelsangebotes wird durch die Festsetzung entgegen gewirkt.
- Insgesamt dient die Festsetzung damit der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, so wie sie im STEP Zentren festgelegt ist.

- Und nicht zuletzt dient sie damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte des Einzugsbereiches gelegenen Teilen des D-Zentrums Connewitz, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung in den fraglichen Teilen des Einzugsbereiches werden vermieden.

Die Festsetzung wird auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht. Es werden im Teilgebiet 2 nur diejenigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt, deren Ansiedlung städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Connewitz nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würde. Alle anderen Nutzungen bleiben zulässig. Im Teilgebiet 1 bleibt die Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen unverändert bestehen. In den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen wird somit nur im unbedingt notwendigen Maß eingegriffen.

Hinzu treten die Festsetzungen zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“, 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 vor allem bestehende bzw. zu erwartende Bestrebungen, zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe auch im Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt – anzusiedeln.
- Die Verwirklichung dieser Absichten würde die bereits im Kap. 10.4 dargelegten Folgen auf die Entwicklung des D-Zentrums Connewitz nach sich ziehen und damit negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Zentrenstruktur nach sich ziehen. Das Erreichen der gesetzten Ziele würde verhindert.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet 2 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 Teilgebietes 2 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 erfolgt die Beschränkung des Ausschlusses auf Teilgebiet 2 und wurden zusätzlich die Festsetzungen zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ getroffen.

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ – sind nicht erforderlich. Denn:

- Es sind keine Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet vorhanden. Folglich besteht kein Erfordernis, Festsetzungen etwa zum „erweiterten Bestandsschutz“ bzw. „Fremdkörperfestsetzungen“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen.
- 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.

Im Übrigen ist auch von Bedeutung: Über die im Kap. 8 angegebenen Stellungnahmen hinaus haben sich weder die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke noch Dritte 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 weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde somit nicht kundgetan, dass ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes gesehen oder dass entsprechende Beschränkungen hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar angesehen werden. Gleichwohl werden entsprechende 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 Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Teilgebietes 2 steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des hier relevanten zentralen Versorgungsbereiches D-Zentrum Connewitz und der Zentrenstruktur 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. Dies gilt entsprechend auch für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Randlage zu zentralen Versorgungsbereichen. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes und damit im unmittelbaren Umfeld des D-Zentrums Connewitz würde die im Kap. 10.4 bereits näher beschriebenen Folgen für das D-Zentrum (Ausdehnung, Verlagerung, Angebotsentwicklung in Richtung C-Zentrum) nach sich ziehen. 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 Teilgebiet 2 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 im Kap. 10.4 sowie zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich D-Zentrum Connewitz ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit würden die auf diesen zentralen Versorgungsbereich und die Zentrenstruktur ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

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

Dies 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 insgesamt⁴. 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 unbedenklich⁵.

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. 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 Teilgebietes 2 stünde den Inhalten und Zielen des STEP Zentren entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Teilgebiet 2 mögliche 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 auch für Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung oder Verwertung ihrer Grundstücke,
- e) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Teilgebiet 2 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 Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage auch für Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung oder Verwertung ihrer Grundstücke – ist als gegeben anzusehen. Seitens der Stadt wird von einem solchen Inter-

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

⁵ Vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

esse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich deshalb ausdrücklich auf die im Teilgebiet 2 gelegenen Grundstücke bzw. deren Eigentümer, auch wenn diese sich während des Verfahrens nicht geäußert haben.

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Folglich können z.B. SB-Märkte, Getränkemärkte ähnliche Betriebe nicht mehr angesiedelt werden.

Die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung des 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 einschränken⁶. 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. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

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

Hinsichtlich 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 ist⁷.
- 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 Grund-

⁶ Vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)

⁷ Vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166

stücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.

- Die kommunale Bewertungsstelle im Ergebnis einer Untersuchung zu einem im räumlichen Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes gelegenen Grundstück wie folgt Stellung genommen⁸:

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

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

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

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

Die obigen Ausführungen – insbesondere die Varianz der Kaufpreise – lassen darauf schließen, dass der am Markt erzielbare Preis (und damit der Grundstückswert) nicht nur von der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten abhängt, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des jeweiligen Grundstückes und von den zum Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen allgemeinen Marktverhältnissen⁹. 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 Literatur¹⁰ 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 gegenständli-

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

⁹ 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.“

¹⁰ 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.

chen Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes gelegen Grundstücke nicht oder nicht mehr entsprechend gelten, liegen nicht vor. Eine eindeutige Orientierung hin zu einem höheren Grundstückswert ist nicht zu erkennen. Zwar sind die räumliche Lage am Rande des D-Zentrums Connewitz, die relativ gute verkehrliche Erschließung und die umgebenden Wohnbevölkerung grundsätzlich als Vorteil Standortvorteil anzusehen. Dem stehen aber einerseits die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes entgegen, durch die die Grundstücke des Teilgebietes 2 in die zweite Reihe rücken. Andererseits reduzieren die im D-Zentrum Connewitz gelegenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe – allen voran der Verbrauchermarkt östlich der Karl-Liebnecht-Straße zwischen Scheffelstraße und Arno-Nitzsche-Straße – aber auch der SB-Markt in ca. 350 m Laufentfernung an der Ecke Windscheidstraße/Richard-Lehmann-Straße die Lagegunst des Teilgebietes 2.

Weitere Betrachtungen dazu sind vorliegend nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der im Teilgebiet 2 gelegenen 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 um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener handelt.

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Die Betroffenheit des **Belanges e)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da diese Festsetzung dem Ansiedlungsinteresse entgegen steht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Teilgebiet 2 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 – hier z.B. im unmittelbar angrenzenden Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes – 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. Planungsrechtlich bewirkte Beschränkungen der Standorte von Einzelhandelsbetrieben aus Gründen der Stadtentwicklung und des Verbraucherschutzes sind grundsätzlich zulässig und stehen nicht im Widerspruch zu Unionsrecht¹¹.

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

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung betroffenen Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) und e) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dage-

¹¹ Vgl.: BVerwG, Beschluss des 4. Senats vom 30. Mai 2013 – 4 B 3.13

gen 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) und e) 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 nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass die Grundstückseigentümerin aufgrund der fehlenden öffentlichen Akzeptanz und politischen Unterstützung selbst davon Abstand genommen hat, auf ihrem Grundstück ein großflächiges Einkaufszentrum zu errichten. Statt dessen verlagerte sie ihr Interesse auf das ebenfalls in ihrem Eigentum befindliche, östlich der Karl-Liebnecht-Straße zwischen Scheffelstraße und Arno-Nitzsche-Straße gelegene Grundstück, auf dem dann der „Verbrauchermarkt am Connewitzer Kreuz“ errichtet wurde.

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. Auf der Grundlage der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle ist davon auszugehen, dass nur dieser Fall gegeben sein dürften.
- Auch für den Fall, dass hier doch berechnete 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 „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“** (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 § 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 „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ vollständig erfüllen. Auch liegen keine sonstigen Anhaltspunkte dafür vor, dass der Bebauungsplan ohne diese Festsetzungen nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein könnte. Für den „Leipziger Laden“ und den „Werksverkauf“ würden die oben dargelegten, gegen die Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses sprechenden Belange d) und e) entsprechend gelten. Dadurch wäre diesen Belangen allerdings kein größeres Gewicht beizumessen. Für das Ergebnis der Abwägung wäre dies somit ohne Bedeutung.

11. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

11.1 Festsetzung

In § 2 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 der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden übergeordneten Zielsetzung und des Zieles b) beizutragen und damit auch zur Förderung des STEP Zentren.

Die sich aus § 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 soll in beschränktem Umfang geöffnet werden. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Teilgebiet 2 „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll 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 zentraler Versorgungsbereiche – hier: des D-Zentrums Connewitz – sowie die 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 „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 § 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrele-

vanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 geöffnet und die dort ohne diesen Bebauungsplan bestehende 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 das D-Zentrum Connewitz sind bei Ansiedlung einzelner „Leipziger Läden“ im Teilgebiet 2 nicht zu befürchten.

Eine Agglomeration von „Leipziger Läden“, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier: des D-Zentrums Connewitz – sowie die Zentrenstruktur haben könnte, wird im Teilgebiet 2 nicht erwartet. Dies ist vor allem begründet mit der Konkurrenz durch das Teilgebiet 1 und die anderen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des D-Zentrums Connewitz sowie durch die rückwärtige Lage „hinter“ dem Teilgebiet 1. Sollte sich wider Erwarten doch die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“ im Teilgebiet 2 anzeichnen, dann würde die Stadt dem soweit erforderlich mit den geeigneten Mitteln des Bauplanungsrechtes entgegen wirken, z.B. durch entsprechende Änderung dieses Bebauungsplanes.

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 § 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der 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 Teilgebiet 2 gänzlich aufzuheben.

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

sowie

- die Belange möglicher Betreiber von „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) hier namentlich des im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches (D-Zentrum Connewitz) 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. 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 dem gegenüber aber – angesichts der dann gegebenen vollständigen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 – von größerem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche sicherlich von Vorteil, wenn die in „Leipziger Läden“ außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verkauften Produkte statt dessen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches – hier: des D-Zentrums Connewitz – verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentsspektrums sind aber im Regelfall keine nennenswerten Auswir-

kungen 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 zu erwartenden Ansiedlung nur 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.

12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Festsetzung

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

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

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

12.2 Begründung der Festsetzung

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 § 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 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 im Sinne eines „Werksverkaufes“ auch im Teilgebiet 2 an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach § 1 des Bebauungsplanes 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 § 1 des Bebauungsplanes ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebau-

ungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 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 § 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse von im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Teilgebiet 2 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.

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

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 § 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 c) 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 dem gegenüber aber – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 – von größerem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche sicherlich von Vorteil, wenn die im „Werksverkauf“ außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verkauften Produkte statt dessen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches – hier: des D-Zentrums Connewitz – 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 bzw. des hier relevanten D-Zentrums Connewitz 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.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang:

1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Süd (aus: STEP Zentren, Anlage 1)
2. D-Zentrum Connewitz (aus: STEP Zentren, Anlage 2)