



Stadt Leipzig

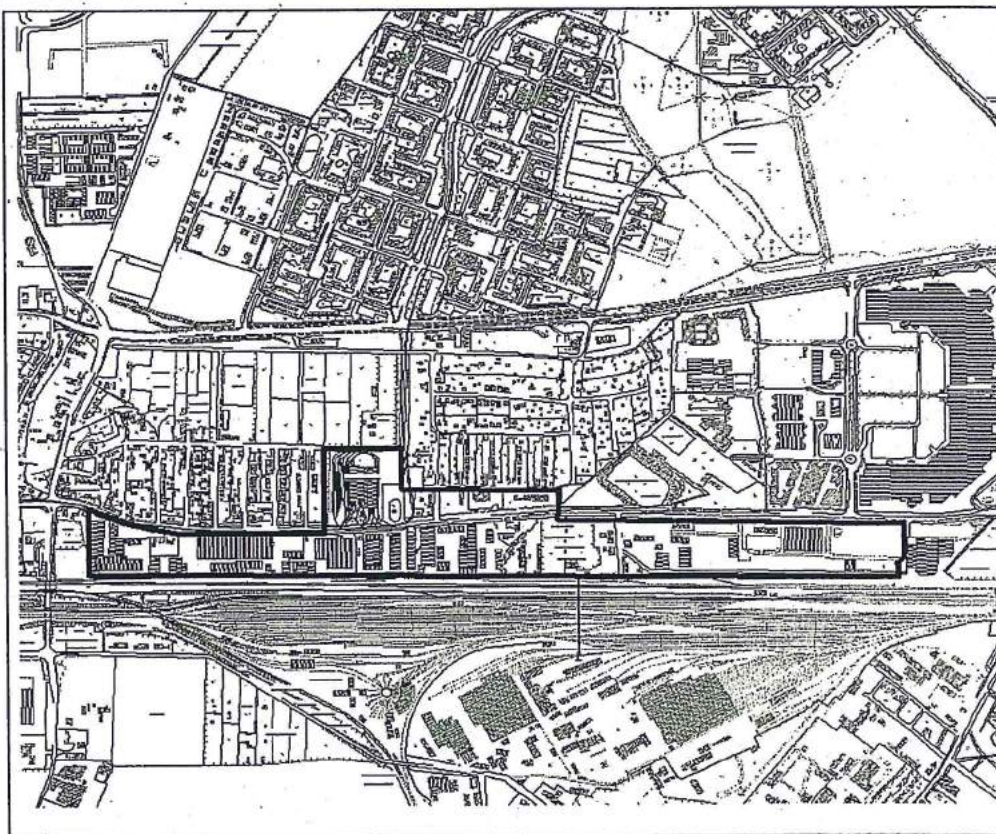
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 348 Riesaer Straße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Leipzig - Ost

Ortsteil: Paunsdorf, Engelsdorf

Übersichtskarte:

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Ost, in den Ortsteilen Paunsdorf und Engelsdorf¹.

Es umfasst eine Fläche von ca. 36 ha und wird im wesentlichen umgeben:

- im Norden von der Riesaer Straße, der Wohnbebauung westlich und nördlich des Straßenbahnhofes Paunsdorf, der Schwindstraße und weiterführend die Riesaer Straße,
- im Osten vom Baumarkt westlich der Hans-Weigel-Straße,
- im Süden von der Bahntrasse Leipzig – Dresden sowie
- im Westen der Kleingartenanlage „Rose“ und diese umgebenden bebauten bzw. unbebauten Flächen östlich der Theodor-Heuss-Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind permanent wiederkehrende Bestrebungen sowie die grundsätzliche Möglichkeit, im Plangebiet auf brachliegenden Flächen 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). Im vorliegenden Fall handelte es sich zuletzt um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 299 m², der in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu einem bestehenden SB-Markt (Discounter) mit Back-Shop (Verkaufsfläche 799 m²) beantragt wurde.

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

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

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

diesen Bebauungsplan relevanten, im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Goldsternstraße und
- Nahversorgungslage Heiterblickallee,

aber auch des Stadtteilzentrums (B-Zentrums) Paunsdorf Center und des im Ortsteil Engelsdorf geplanten D-Zentrums Hans-Weigel-Straße. 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 im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur folgende **ergänzende Ziele** gelten:

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Ost:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
- Für das D-Zentrum Goldsternstraße:
 - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
 - Um den erreichten Entwicklungsstand zu sichern, sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und verbessert sowie der Nachfrage entsprechend weiter ausgebaut werden.
- Für die Nahversorgungslage Heiterblickallee:
 - Die Nahversorgungslage soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
- Für das B-Zentrum Paunsdorf Center:
 - Die Nahversorgungsfunktion soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

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

b) Angemessene Berücksichtigung vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten

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

c) Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

Abweichend von Ziel a) soll es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des sogenannten „Leipziger Ladens“ bleiben. Derartige Läden sind angesichts des sich aus der angestrebten Art der baulichen Nutzung zu erwartenden Charakters des Plangebietes nicht gänzlich untypisch. Auch ist davon auszugehen, dass von diesen Läden – allein schon aufgrund ihrer Ausrichtung (Fachgeschäfte mit branchenspezifischem oder bedarfsgruppenorientiertem Sortiment oder Laden zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich) – grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind (näheres dazu siehe Kap. 6.2.1). Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel a) soll deshalb insbesondere gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden im Plangebiet nicht eingeschränkt wird. Damit soll auch den Interessen der Grundstückseigentümer sowie den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur, angemessen Rechnung getragen werden.

d) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

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

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1571/09) vom	22.04.2009
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2009 am 09.05.2009	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	06.10.2009 bis 05.11.2009
bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2009 vom 26.09.2009	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und	
Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	29.09.2009

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um die zwischen der Riesaer Straße, der Hans-Weigel-Straße, der Bahntrasse Leipzig – Dresden und der Theodor-Heuss-Straße gelegenen Teile der Ortslagen von Paunsdorf und Engelsdorf sowie den Straßenbahnhof Paunsdorf und die Bebauung zwischen Riesaer Straße und Schwindstraße.

Wohnbevölkerung ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind insbesondere die Wohnnutzungen westlich der Theodor-Heuss-Straße, nördlich der Riesaer Straße zwischen Theodor-Heuss-Straße und Straßenbahnhof sowie nördlich der Schwindstraße zu nennen.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten befinden sich im Plangebiet insbesondere

- in der Riesaer Straße 75 (SB-Markt mit Back-Shop mit einer Verkaufsfläche von 799 m²).

Flächen mit Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung oder Entwicklung zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können, sind im Plangebiet verstreut vorhanden. Auf den Grundstücken wären – teilweise nach Abriss und Neubau bzw. durch Umnutzung bestehender Gebäude – mehrere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils weit über 150 m² („Leipziger Laden“), jeweils bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich.

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

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes allein aus der Eigenart der näheren Umgebung in Verbindung mit § 34

BauGB. Danach sind auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich zulässig, soweit von ihnen keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind (§ 34 Abs. 3 BauGB) bzw. soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären.

Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, sind somit grundsätzlich zu erwarten. Ein entsprechender Antrag für den Neubau eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 299 m² und 30 PKW-Stellplätzen liegt bereits vor. Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 15.10.2009 insbesondere mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt und, dass keine Konflikte und / oder Überschneidungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bestehen.

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 03.11.2009 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig entwickelt. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist insbesondere dargestellt: Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche bzw. Allgemeine Grün- und Freifläche. Darstellungen, die die Erhaltung oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hätten oder erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht enthalten.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Bebauungspläne, Zulässigkeit von Bauvorhaben, Sanierungsgebiete

Für das Plangebiet bestehen keine in Kraft getretenen Bebauungspläne. Es befindet sich vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Über

die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Danach sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig, soweit sie die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten und deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig wären.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sanierungsgebiete der Stadt.

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

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

Folgende **stadtweit geltenden Ziele** des STEP Zentren (vgl. STEP Zentren, S. 3-4) werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt bzw. unterstützt:

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

- o Realisierung von Planungs- und Investitionssicherheit durch verbindlichen Orientierungsrahmen

Das Ziel wird insofern unterstützt, dass in den zentralen Versorgungsbereichen bereits getätigte oder zukünftig vorgesehene Investitionen und Maßnahmen vor konkurrierenden Entwicklungen im Plangebiet geschützt werden. Dieses bezieht sich allerdings ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung (Weiteres dazu siehe Kap. 10.6 zum Belang b).

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

- o der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des STEP Zentren generell nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln ist,
- o die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,

- o neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

Für den **Versorgungsraum Ost** ist im STEP hinsichtlich der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur ausgesagt (vgl. STEP Zentren, S. 36):

- o Priorität für die Entwicklung der Zentrenstruktur im Versorgungsraum Ost hat die weitere Stärkung des innerstädtischen Zentrengefüges und die Stabilisierung der Nahversorgungslagen.

Auch dies wird durch den Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt bzw. unterstützt. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er dazu bei, dass

- o das innerstädtische Zentrengefüge gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt wird;
- o dies dient gleichzeitig auch einer Stabilisierung der Nahversorgungslagen.

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

- o die im nordwestlichen und südöstlichen Teil der Großsiedlung Paunsdorf gelegenen Versorgungsbereiche an der **Goldsternstraße** und an der **Heiterblickallee/Waldzieststraße**; Der Versorgungsbereich Goldsternstraße besteht aus einem kleinen Einkaufszentrum und einem Wohn- und Geschäftshaus sowie benachbarte Ladenzeilen in Großsiedlungsbauten. Er verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden

- 18 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 2.900 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen und eine Kneipe sowie ein Bistro/Imbiss.

Die integrierte Versorgungslage an der Heiterblickallee ist gleichfalls gut erreichbar und weist eine angemessene Ausstattung um einen Supermarkt auf, der durch mehrere in Wohngebäuden integrierte Ladenzeilen sowie einen Wochenmarktstandort ergänzt wird.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden

- 8 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen (Pizzeria, Imbiss, Schankwirtschaft).

- o das **Paunsdorf Center**, welches das größte Einkaufs- und Dienstleistungszentrum im Stadtgebiet darstellt;

Auch wenn dieser Bebauungsplan nicht vorrangig geeignet ist, zur Erhaltung und Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches beizutragen, soll nachfolgend dennoch auch auf das große Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Paunsdorf Center eingegangen werden.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden

- 89 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 80.925 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen.

(Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Zentrenpässe 211, 210, 209)

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

- o Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Goldsternstraße in Paunsdorf (siehe Anhang 1 der Begründung),
- o Nahversorgungslage Heiterblickallee in Paunsdorf (siehe Anhang 2),
- o B-Zentrum Paunsdorf Center (siehe Anhang 3 und Anhang 5 Zentrenübersichtsplan Ausschnitt Ost)

Darüber hinaus weist der STEP Zentren für den Ortsteil Engelsdorf an der **Hans-Weigel-Straße und Diamantstraße** ein neues Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) aus (siehe Anhang 4 der Begründung).

Die räumlichen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- o das D-Zentrum Goldsternstraße und die Nahversorgungslage Heiterblickallee auf Paunsdorf mit ca. 14.200 Einwohnern. (Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008).
- o das B-Zentrum Paunsdorf Center auf den Versorgungsraum Ost und Umlandgemeinden, insbesondere auf die angrenzenden Ortsteile Paunsdorf, Heiterblick, Engelsdorf, aber auch Mölkau, Baalsdorf und Althen-Kleinpösna mit insgesamt ca. 36.400 (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008),
- o das zu entwickelnde D-Zentrum Hans-Weigel-Straße nach erfolgtem Ausbau auf Engelsdorf mit ca. 8.200 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008)

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2012 wird zukünftig für Paunsdorf von einer rückläufigen Einwohnerzahl auszugehen sein. Für Engelsdorf wird eine stabile Einwohnerentwicklung eingeschätzt.

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

- o Der Einzelhandel in den **B-Zentren** ist geprägt durch breite und teilweise tiefe Sortimente für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. In mehreren Branchen gibt es großflächige Fachmärkte als Kundenmagneten. Der Dienstleistungsbesatz ist standortabhängig unterschiedlich ausgeprägt und bezüglich konsumorientierter Angebote unmittelbar mit dem Einzelhandelsangebot verbunden.
- o Im **D-Zentrum** ist der Einzelhandel angemessen dimensioniert und geprägt durch ein breites und vielfältiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und weitere Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs) als auch durch die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (Waren des mittelfristigen und zum Teil auch des langfristigen Bedarfes). Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen.

- o Das Warenangebot der **Nahversorgungslage** ist geprägt durch ein breites Lebensmittel-sortiment. Aus diesem Grund sind in einer Nahversorgungslage nur die in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente des Lebensmittelbereiches, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Sanitätswaren sowie Schnittblumen, zoologischer Bedarf typisch und zu schützen.

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

Für den **Versorgungsraum Ost** ist im STEP hinsichtlich der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur ausgesagt (vgl. STEP Zentren, S. 36):

- o *Priorität für die Entwicklung der Zentrenstruktur im Versorgungsraum Ost hat die weitere Stärkung des innerstädtischen Zentrengefüges und die Stabilisierung der Nahversorgungslagen.*

Auch dies wird durch den Bebauungsplan umgesetzt bzw. unterstützt. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er dazu bei, dass

- o das innerstädtische Zentrengefüge gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt wird;
- o dies dient gleichzeitig auch einer Stabilisierung der Nahversorgungslagen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den B-Plan relevanten Aussagen (siehe STEP Zentren, S. 36-41):

- o Das D-Zentrum **Goldsternstraße** erfüllt mit einem relativ breiten Angebot den gewichtigeren Teil der Nahversorgungsaufgabe für die Großsiedlung Paunsdorf. Das Zentrum wurde bereits funktional ergänzt und gestalterisch aufgewertet und stellt ein gutes Versorgungsangebot für den Einzugsbereich dar.
- o Wegen der rückläufigen Einwohnerzahl und Nachfrage aus dem Einzugsbereich und unter Berücksichtigung der breiteren Angebotspalette am nahen Standort Goldsternstraße ist der weitere Ausbau des vormals als D-Zentrum eingestuften zentralen Bereiches an der **Heiterblickallee** nicht mehr Ziel des STEP Zentren. Er wurde als Nahversorgungslage eingestuft und ist in dieser Versorgungsfunktion bestandsorientiert zu sichern, aber wegen der Entwicklungspriorität für das D-Zentrum nicht auszubauen. Es besteht Stabilisierungsbedarf und das Ziel einer kleinteiligen Ergänzung des Bestandes.
- o Das B-Zentrum **Paunsdorf Center** soll mit seinen Angebotsstrukturen künftig ein sinnvolles Ergänzungsangebot zu den integrierten Zentren im Versorgungsraum darstellen, das jedoch mit diesen wie auch mit der City möglichst wenig in Wettbewerb tritt. Das Zentrum ist in seiner heutigen Größe jedoch überdimensioniert und erschwert teilweise die Entwicklung integrierter Versorgungsbereiche in den umliegenden Ortsteilen. Eine Flächenausweitung ist deshalb auch im Falle möglicher Umbauten auszuschließen.
- o Der Bereich der **Hans-Weigel-Straße/Diamantstraße** wurde als D-Zentrum ausgewiesen, weil dort im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung noch Entwicklungsbedarf für einen entsprechenden zentralen Versorgungsbereich besteht und weil es im

angrenzenden Neubaugebiet Flächenpotenziale gibt, auf denen in Ergänzung zu dem vorhandenen Lebensmittelmarkt diese Zentrenfunktion entwickelt werden kann.

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

- o trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei und
- o verhindert auch die Ansiedlung einer Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsvorhaben, die jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben würden, aber in der Summe dennoch die entsprechenden Wirkungen entfalten würden.

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

- o D-Zentrum Goldsternstraße und Nahversorgungslage Heiterblickallee
Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bebauungspläne bestehen nicht („unbeplanter Innenbereich“), die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.
- o B-Zentrum Paunsdorf Center
Für das Einkaufszentrum besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 170 "Schongauerstraße" vom 21.07.2001. Auf dieser Grundlage sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, gegeben.
- o D-Zentrum Hans-Weigel-Straße
Die Flächen befinden sich im Umgriff des rechtskräftigen B-Planes Nr. E-161.2 „Wohngebiet am Gaswerksweg – 2. BA“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gegeben. Damit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem geplanten D-Zentrum in Engelsdorf dienen, vor.

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

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

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

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Wohnbauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Er stellt somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Große Teile des Plangebietes gehören zu den STEP-Gebieten Nr. 15 "Riesaer Straße" und Nr. 44 „Südlich des P.C.“. Das Gebiet „Riesaer Straße“ ist ein wichtiger Produktionsstandort mit dichter, überwiegend aus Hallengebäuden bestehender Bebauung, dagegen wird das Gebiet „Südlich des P.C.“ durch Lager- und Stellflächen geprägt.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender - vor allem industriell nutzbarer - Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Die Gewerbegebiete erfüllen zu großen Teilen diese Anforderungen durch:

- eine gute Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr,
- die sehr gute ÖPNV-Versorgung,
- verfügbare Flächen/Hallen,
- Nähe weiterer Gewerbebestände,
- die z.T. imageprägende gründerzeitliche Architektur.

Diese Standorteigenschaften ergeben laut STEP "Gewerbliche Bauflächen" eine besondere Eignung für gering emittierende Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes sowie arbeitsplatzintensive Nutzungen, wie industriennahe Dienstleistungen und Handwerksbetriebe; des Weiteren für das Gebiet „Südlich des P.C.“ auch für umschlagintensives Gewerbe.

Auf Grund dieser Potenziale werden die Gebiete im STEP Gewerbliche Bauflächen in die Zielkategorie "Revitalisierung" eingestuft. Sie enthält diejenigen Bestandsgebiete, deren gewerbliche Nutzung im Sinne des STEP dauerhaft gesichert werden soll.

In diesem Zusammenhang muss vermieden werden, dass sich strukturell problematische Nutzungen ansiedeln, die in Gewerbegebieten Bodenpreiserhöhungen verursachen und das Standortgepräge so verändern, dass sich die Standorteigenschaften für die angestrebten Wirtschaftsgruppen verschlechtern.

Somit entsprechen die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und Öffentlicher Raum

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

7. Umweltbelange

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

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 06.10. bis zum 05.11.2009 durchgeführt.

Während der Auslegung gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Für die Abwägung relevant ist davon lediglich die Stellungnahme der Antragstellerin für den hier Anlass gebenden Getränkemarkt, die gleichzeitig auch Grundstückseigentümerin ist (Schreiben vom 03.11.2009).

In dem Schreiben wird dem Bebauungsplan für das Flurstück widersprochen und angeregt, das Flurstück aus dem Bebauungsplan zu entlassen. Dies wird im Wesentlichen mit folgenden Argumentationen begründet:

- a) Das zu schützende B-Zentrum Paunsdorf Center dürfte wohl auf Grund seiner Größe (81.000 m² Verkaufsfläche) und weit überregionaler Bedeutung kaum für die wöchentliche Nahversorgung der Bevölkerung geeignet sein. Das Zentrum dürfte auch kaum durch einen Getränkemarkt mit 299 m² Verkaufsfläche negativ beeinträchtigt werden.

- b) Das D-Zentrum Goldsternstraße sei kaum für Autofahrerkundschaft geeignet. Beim Sortiment Getränke sei es jedoch von grundsätzlicher Bedeutung, dass man vor der Einkaufsstätte ausreichend Parkplätze zu Verfügung habe, damit der Verbraucher bequem und über kurze Wege das ebenerdige Geschäft erreichen könnte, um die überwiegend in großen und schweren Gebinden verkauften Produkte leicht erwerben zu können (elementar für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen).
- c) Zur Nahversorgungslage Heiterblickallee habe die Stadt ausgeführt, dass ein hoher Leerstand vorhanden sei. Dies solle Denkanstoß sein, dieses nicht mehr zeitgemäße Einzelhandelsobjekt nicht durch protektionistische Maßnahmen zu schützen, sondern bessere Alternativen an anderen Standorten zu entwickeln, die der Kunde annimmt. Der Verbraucher habe letztlich selbst über diese Leerstände und damit die Zukunftslosigkeit dieser Versorgungslage entschieden. Es könne nicht Aufgabe der Stadtplanung sein, teilweise veraltete, noch aus DDR-Zeiten vorhandene Handelseinrichtungen zu schützen und dem Verbraucher moderne Alternativen vorzuenthalten.
- d) Zu dem D-Zentrum Hans-Weigel-Straße gebe die Stadt selbst an, dass die Anforderungen an eine integrierte Nahversorgungslage nicht gegeben seien. Gleichwohl reiche dies aus, um die angestrebte Ansiedlung an der Riesaer Straße über die Erstellung des Bebauungsplanes zu verwehren. Die Ausgangsvoraussetzungen seien gleich: an der Hans-Weigel-Straße gebe es lediglich einen Marken-Discount, an der Riesaer Straße einen anderen Discount-Markt.
- e) Darüber hinaus müssten noch folgende standortspezifische Faktoren bei der Bewertung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden: An der Straße mit dem vorhandenen Umfeld sei fast ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung in Ergänzung zu dem Discount-Markt realisierbar. Sollte dies durch den Bebauungsplan verhindert werden, komme das einer faktischen Entwertung des Grundstückes und damit einer Enteignung des Eigentümers gleich. Dies sei bei der Interessenabwägung von nicht untergeordneter Bedeutung.
- f) Die Sortimentsbeschränkung im Rahmen des STEP Zentren sei in Teilen nicht nachvollziehbar und willkürlich. Gerade Getränke bedürften aufgrund ihrer Gebindeform der Präsentation in Geschäften an Fahrstandorten mit ausreichend Parkplätzen.
- g) Ebenso sei nicht nachvollziehbar, warum der genehmigungsfähige „Leipziger Laden“ gerade 150 m² Verkaufsfläche haben dürfe. Sicherlich müsse er unter 800 m² sein, aber in aller Regel werde in den meisten Kommunen eine Verkaufsfläche von 300 m² problemlos zugelassen, zumal wenn sie mit dem Sortiment Getränke belegt werde.
- h) Das einzelne betroffene Flurstück 440/2 aus dem Bebauungsplan-Gebiet herauszulösen, würde auch dem Prinzip der Abwägung der Interessen der betroffenen Parteien entsprechen. Das hieße, ein Getränkemarkt wäre noch zulässig, weil dieses Vorhaben des Grundstückseigentümers gerade aktuell ist, darüber hinausgehende Ansiedlungen sind jedoch nicht mehr möglich.
- i) Grundsätzlich sollte das Prinzip gelten, dass der Verbraucher selbst entscheiden kann, wo er einkaufen möchte. Solange mit der Errichtung der Einzelhandelsfläche das Stadtbild nicht optisch beeinträchtigt oder gar geschädigt wird, sollte man jede Handelsfläche zulassen, die sich dann im freien Wettbewerb beim Verbraucher durchsetzen muss.

Die Stadt hat aufgrund der Stellungnahme die Festsetzung und die sie tragenden Gründe nochmals sorgfältig geprüft. Ergebnis dessen ist, dass die in der Stellungnahme vorgebrachten Gründe nicht dazu führen, dass das Flurstück ganz oder teilweise aus dem Bebauungsplan entlassen werden kann. Im Einzelnen:

Zu a):

Das B-Zentrum Paunsdorf Center hat auf Grund seiner Größe sicherlich eine über den Stadtbezirk und auch über die Stadtgrenze hinausreichende Bedeutung. Auf Grund der guten Erreichbarkeit ist es aber gleichzeitig auch für die Nahversorgung der Bevölkerung in den umgebenden

Siedlungsbereichen geeignet und nimmt eine solche Funktion auch mit wahr. Ziel der Stadt ist es, dass diese Nahversorgungsfunktion erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden soll. Dazu würde auch die Ansiedlung des Getränkemarktes im Widerspruch stehen, insbesondere in der Agglomeration mit dem bereits bestehenden SB-Markt.

Zu b):

Die Aussage, dass das D-Zentrum Goldsternstraße kaum für Autofahrerkundschaft geeignet sei, ist so **nicht** zutreffend. Es sind ausreichend Stellplätze, auch behindertengerechte, vorhanden. Unabhängig davon gilt für das Sortiment Getränke: Sicherlich ist es für den Handel mit Getränken in Getränkemärkten, SB-Märkten und dergleichen von grundsätzlicher Bedeutung, dass man vor der Einkaufsstätte ausreichend Parkplätze zu Verfügung hat, damit der Verbraucher bequem und über kurze Wege das ebenerdige Geschäft erreichen kann, um in großen und schweren Gebinden verkaufte Produkte leicht transportieren zu können. Zu verweisen ist jedoch auf die Möglichkeit, Getränke auch in kleineren, leicht zu transportierenden Gebinden erwerben zu können. Zudem bestehen auch vielfältigen Angebote zur Getränkeanlieferung. Beide Möglichkeiten stehen auch Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen und weniger mobilen Menschen offen.

Zu c):

Der zentrale Versorgungsbereich Heiterblickallee ist zwar im bisherigen STEP Zentren als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) ausgewiesen gewesen und im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des STEP unter anderem aufgrund rückläufiger Nachfrage zu einer Nahversorgungslage herabgestuft worden. Auch hat die rückläufige Nachfrage zu Leerständen geführt. Das bedeutet allerdings nicht, dass es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich um ein „nicht mehr zeitgemäßes Einzelhandelsobjekt“ handelt. Der zentrale Versorgungsbereich ist nach wie vor unverzichtbar für die Nahversorgung der in seinem Einzugsbereich lebenden Bevölkerung – insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen. Folglich besteht das stadtentwicklungspolitische Ziel der Stadt darin, dass der zentrale Versorgungsbereich als Nahversorgungslage erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden soll und dass der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität gesichert werden sollen. Diese Zielsetzung bezieht sich ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich in seiner städtebaulichen Bedeutung. Sie bezweckt ausdrücklich nicht, die in dem zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe oder -objekte im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ durch „protektionistische Maßnahmen“ zu schützen.

Sicherlich ist es möglich, aus Sicht der Anbieter bessere Alternativen an anderen Standorten zu entwickeln, die der Kunde – soweit er entsprechend mobil ist – auch annehmen würde. Das bedeutet aber nicht, dass es sich dabei gleichzeitig auch um bessere Alternativen für eine den Anforderungen – auch der weniger mobilen Bevölkerungsteile – entsprechende verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung handelt. Im vorliegenden Fall ist die Nahversorgungslage Heiterblickallee aufgrund ihrer zentralen Lage aus ihrem Einzugsbereich in der Großsiedlung Paunsdorf sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn für einen Großteil der Bevölkerung gut und schnell erreichbar. Der Standort, auf dem die Errichtung eines Getränkemarktes angestrebt wird, und der in dessen unmittelbarer Nähe bereits vorhandene Discount-Markt befinden sich dagegen am südlichen Rand des Siedlungsgebietes. Die Entfernung zum südlichen Rand der Großsiedlung Paunsdorf beträgt ca. 500 m (Luftlinie); dazwischen befindet sich überwiegend Wohnnutzung in Einfamilienhäusern und damit nur relativ wenig Bevölkerung. Westlich befindet sich die nächste nennenswerte Wohnnutzung ab ca. 450 m Entfernung westlich des Straßenbahnhofes. Südlich und östlich befinden sich fast ausschließlich Gewerbegrundstücke bzw. Kleingärten und Sportanlagen. Der Standort ist somit nur für einen untergeordneten Teil der in seinem Einzugsbereich lebenden Bevölkerung ohne größeren Mobilitätsaufwand erreichbar und deshalb – trotz der Straßenbahn- und Bushaltestelle – überwiegend für die autoorientier-

te Kundschaft attraktiv. Er kann deshalb weder aus Sicht der Wohnbevölkerung insgesamt, noch aus Sicht der Stadt nicht der bessere Standort sein.

Die Aussage, der Verbraucher habe letztlich selbst über diese Leerstände und damit die Zukunftslosigkeit dieser Versorgungslage entschieden, ist so nicht richtig. Die Leerstände sind einerseits Folge der rückläufigen Kaufkraft in der Großsiedlung und insofern nicht einem geänderten Verbraucherverhalten geschuldet. Soweit sie einem geänderten Verbraucherverhalten zuzuschreiben sind, handelt es sich dabei erfahrungsgemäß um eine Verhaltensänderung nur mobiler Teile der Verbraucherschaft. Andere Teile der Verbraucherschaft behalten ihr Verbraucherverhalten weitgehend bei, insbesondere auch die weniger mobilen Verbraucher – allein schon mangels anderer Möglichkeiten. In Folge dessen kann im konkreten Fall von einer Zukunftslosigkeit der Versorgungslage nicht die Rede sein. Der zentrale Versorgungsbereich ist zwar aus den bereits genannten Gründen in der Zentrenhierarchie herab gestuft worden, er ist aber dennoch nach wie vor unverzichtbar für die Nahversorgung der in seinem Einzugsbereich lebenden Bevölkerung (aktuell knapp 9.000 Einwohner im Umkreis von 500 m Luftlinie) und aufgrund der daraus resultierenden Nachfrage auch weiterhin funktionsfähig.

Aufgabe und Ziel der Stadt ist deshalb die Erhaltung, Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Dabei geht es aber nicht darum, „teilweise veraltete, noch aus DDR-Zeiten vorhandene Handelseinrichtungen zu schützen und dem Verbraucher moderne Alternativen vorzuenthalten“. Ob die verbrauchernahe Versorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in noch aus DDR-Zeiten vorhandenen Handelseinrichtungen erfolgt oder in „modernen Alternativen“ dazu, ist aus Sicht der Stadt im Zusammenhang mit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ohne Bedeutung. Ebenso ist in diesem Zusammenhang unbedeutend, ob der zentrale Versorgungsbereich insgesamt aus DDR-Zeiten stammt oder ob er vorher oder erst nach 1990 entwickelt wurde bzw. sich entwickelt hat. Von Bedeutung ist lediglich die aktuelle Funktion im Hinblick auf die verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich – dessen Wohnbebauung im Übrigen ebenfalls überwiegend aus DDR-Zeiten stammt.

Zu d):

Die Ausgangsvoraussetzungen hinsichtlich des an der Hans-Weigel-Straße bzw. an der Riesaer Straße vorhandenen Bestandes mögen vergleichbar sein. An der Hans-Weigel-Straße besteht aber – im Gegensatz zu dem Standort an der Riesaer Straße – aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ein Entwicklungsbedarf hin zu einem Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) für die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in Engelsdorf. Deshalb erfolgte eine entsprechende Ausweisung im STEP Zentren. An der Riesaer Straße besteht ein solcher Entwicklungsbedarf nicht, weshalb die dort angestrebte Ansiedlung eines Getränkemarktes über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verwehren ist.

Zu e):

Dass an der Straße mit dem vorhandenen Umfeld fast ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung in Ergänzung zu dem Discount-Markt realisierbar sei, ist so nicht richtig. Es verbleiben noch eine Vielzahl anderer Nutzungsmöglichkeiten.

Das ca. 5.850 m² große Flurstück, von dem eine Teilfläche für den Bau des Getränkemarktes und der Stellplätze verwendet werden soll, ist zu über 2.900 m² gewerblich genutzt. Der Rest ist begrünt. Die derzeitige gewerbliche Nutzung (samt Stellplatzanlage) kann zunächst mal unverändert fortgesetzt werden. Sie kann erweitert werden, es können weitere gewerbliche Nutzungen auf dem Restgrundstück aufgenommen werden oder es kann die bisherige durch eine andere gewerbliche Nutzung ersetzt werden, soweit dies jeweils nach diesem Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB auch unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung zulässig ist. Es wären also auch Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht grundsätzlich unzulässig. Andererseits ist aber auch grundsätzlich nicht

ausgeschlossen, das Flurstück für Wohnnutzung zu verwenden, soweit diese nach § 34 BauGB auch unter Berücksichtigung bzw. Lösung der Lärmschutzproblematik zulässig ist. Dem setzt derzeit aber vor allem die eigene gewerbliche Nutzung der Grundstückseigentümerin, die das Umfeld maßgeblich prägt, Grenzen.

Alle genannten Nutzungsmöglichkeiten bestanden bisher und sie bestehen auch noch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Es entfällt lediglich die Möglichkeit, das Grundstück für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu nutzen, soweit es sich dabei nicht um „Leipziger Läden“ oder „Werksverkauf“ handelt.

Die Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstückes werden damit zwar eingeschränkt, die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes wird aber dennoch nicht entzogen. Aus der Einschränkung resultiert zwar möglicherweise eine faktische Entwertung des Grundstückes. Diese ist aber keinesfalls einer Enteignung des Eigentümers gleichzustellen. Obige Ausführungen gelten entsprechend auch bei Betrachtung nur des relativ kleinen Teiles des Grundstückes, für den von der Grundstückseigentümerin die Errichtung eines Getränkemarktes angestrebt wird.

Die angesprochenen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind bei der Interessenabwägung von Bedeutung und wurden deshalb entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Zu f):

Dieser Inhalt der Stellungnahme bezieht sich auf Aussagen des STEP Zentren. Dieser ist zwar Grundlage für diesen Bebauungsplan, nicht aber Gegenstand dieses Planverfahrens.

Eine Sortimentsbeschränkung ist im Rahmen des STEP Zentren im Übrigen nicht erfolgt. Es handelt sich bei der „Leipziger Sortimentsliste“ vielmehr um diejenigen Sortimente, die in Leipzig aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse zentrenrelevant sind. Dies ist Ergebnis eines entsprechenden Gutachtens (vgl. hierzu STEP Zentren, Kap. 6.1). Zu den in Leipzig tatsächlich zentrenrelevanten Sortimenten gehören auch die Getränke.

Dass Getränke aufgrund ihrer Gebindeform der Präsentation in Geschäften an Fahrstandorten mit ausreichend Parkplätzen bedürfen, ist im Übrigen so nicht richtig. Sicherlich ist beim Kauf von Getränkekästen oder -fässern die Nähe zum eigenen Auto in der Regel von Vorteil. Zu verweisen ist jedoch auf die Möglichkeit, Getränke auch in kleineren, leicht zu transportierenden Gebinden erwerben zu können, sowie auf die vielfältigen Angebote zur Getränkeanlieferung.

Zu g):

Auch die Größe der Verkaufsfläche des „Leipziger Ladens“ von maximal 150 m² ist Ergebnis gutachterlicher Ermittlungen und beruht auf den tatsächlichen Gegebenheiten in Leipzig (vgl. Kap. 6.2.1 bzw. STEP Zentren). Wenn in anderen Kommunen eine Verkaufsfläche von 300 m² problemlos zugelassen wird, zumal wenn sie mit dem Sortiment Getränke belegt wird, dann kann dies in den tatsächlichen Gegebenheiten in der jeweiligen Kommune begründet sein – was diesseits nicht abschließend beurteilt werden kann und braucht. Für die sachgerechte Abwägung durch die Stadt Leipzig ist allein die in Leipzig bzw. die im konkreten Einzelfall gegebene Sachlage von Bedeutung.

Zu h):

Das einzelne betroffene Flurstück 440/2 aus dem Bebauungsplan-Gebiet herauszulösen, würde nicht dem Prinzip der sachgerechten Abwägung der Interessen der betroffenen Parteien entsprechen. Die Herauslösung des Flurstückes aus dem Bebauungsplan wäre sicherlich im Interesse des Grundstückseigentümers und auch des Entwicklers sowie des späteren Betreibers des Getränkemarktes. Dies kann aber nicht Ergebnis der sachgerechten Abwägung sein. Durch die Ansiedlung des Getränkemarktes würde im Zusammenwirken mit dem bestehenden Discount-Markt eine neue Einzelhandelsagglomeration entstehen. Dies würde zu einer weiteren Verfestigung und Stärkung des nicht-integrierten Einzelhandelsstandortes führen. Dem stehen die schwerer wie-

genden öffentlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und des STEP Zentren, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entgegen. Diese würden in unverhältnismäßigem Ausmaße stärker beeinträchtigt werden, als die Belange des Grundstückseigentümers bzw. des Entwicklers oder des Betreibers – auch, wenn über das gerade aktuelle Vorhaben des Grundstückseigentümers hinausgehend keine weiteren Ansiedlungen mehr möglich sind. Die obigen Ausführungen gelten entsprechend auch für die Ausgliederung nur des für den Getränkemarkt vorgesehen Flurstücksteils.

Zu i):

Selbstverständlich sollte grundsätzlich das Prinzip gelten, dass der Verbraucher selbst entscheiden kann, wo er einkaufen möchte. Es ist aber unter anderem Aufgabe der Stadt, auf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung hinzuwirken – auch, weil es nicht „den Verbraucher“ schlechthin gibt, sondern unterschiedliche Verbraucher mit unterschiedlichen Anforderungen bzw. Möglichkeiten z.B. hinsichtlich der Mobilität. In Hinblick darauf ist es Aufgabe und Ziel der Stadt, die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu steuern. Würde das Prinzip gelten, dass die Anbieter selbst entscheiden können, wo sie sich ansiedeln möchten und würden sie sich dann dort auch wirklich ansiedeln, dann wäre eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung über kurz oder lang im Wesentlichen wohl nicht mehr bzw. nur noch für den mobileren Teil der Bevölkerung gegeben. Hinzu kämen weitere Probleme wie z.B. zusätzlicher Verkehr und die Verödung gewachsener Einkaufslagen.

Auch wenn mit der Errichtung von Einzelhandelsflächen das Stadtbild nicht optisch beeinträchtigt oder gar geschädigt wird, so ist es dennoch nicht vertretbar, jede Handelsfläche zulassen, die sich dann im freien Wettbewerb beim Verbraucher durchsetzen muss. Durchsetzen würden sich im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente mit großer Wahrscheinlichkeit die überwiegend auf autoorientierte Kundschaft ausgerichteten SB-Märkte an – für den Kfz-Nutzer – gut erschlossenen Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, oft außerhalb der Wohngebiete. Dies stünde nicht im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 29.09.2009. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von den insgesamt fünf beteiligten TöB gingen vier Stellungnahmen ein. Darin waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten. Von besonderer Bedeutung sind lediglich die Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der Regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen (siehe dazu Kap. 6.1.1) sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig, die die Planung ausdrücklich befürwortet. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der Beteiligung bedarf es somit nicht.

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

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft:

im Norden ausgehend vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 125/10 (Ausgangspunkt) in östlicher Richtung entlang der Südseite der Riesaer Straße auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 148/2, 148/3 und 148/4 der Gemarkung Stünz (Riesaer Straße) bis zu deren Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen südlichen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 54 der Gemarkung Paunsdorf (Straßenbahnhof Paunsdorf), auf dieser gedachten Verlängerung das Flurstück 148/4 der Gemarkung Stünz (Riesaer Straße) in nördlicher Richtung querend, weiter in der Gemarkung Paunsdorf westlich und nördlichen entlang des Straßenbahnhofes Paunsdorf auf der westlichen Grenze des Flurstückes 54, auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 54 und 54/3 sowie auf der gedachten östlichen Verlängerung dieser Grenze die Flurstücke 309/6 und 308/1 gradlinig querend bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstückes 308/1, auf dieser in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der gedachten gradlinigen westlichen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 438 (Schwindstraße), auf dieser gedachten Verlängerung in östlicher Richtung die Flurstücke 303u und 793 querend und weiter entlang der Südseite der Schwindstraße auf der südlichen Grenze des Flurstückes 438 bis zu dessen südöstlichem Eckpunkt, von dort auf einer gedachten Linie das Flurstück 306y (Spitzwegstraße) gradlinig querend zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 306 x, weiter auf dessen südlicher Grenze und auf der westlichen und der nördlichen Grenze des Flurstückes 303b, weiter auf der östlichen Grenze dieses Flurstückes und auf deren gedachter südlichen Verlängerung das Flurstück 939/1 der Gemarkung Paunsdorf und weiter in der Gemarkung Engelsdorf die Flurstücke 258 und 287 (Riesaer Straße) gradlinig querend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 287, weiter in östlicher Richtung entlang der Südseite der Riesaer Straße auf den südlichen Grenzen des Flurstückes 287 bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 215/6,

im Osten auf der östlichen Grenze des Flurstückes 215/6,

im Süden entlang der Nordseite der Bahntrasse Leipzig – Dresden auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 252/32 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 252/17, von dort auf einer gedachten Linie das Flurstück 252/32 gradlinig querend zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 252/29, weiter auf der südlichen Grenze des

*Flurstückes 252/29 bis zu dessen südwestlichem Eckpunkt,
von dort auf einer gedachten Linie das Flurstück 252/32 gradlinig querend zum
südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 252/2,
weiter auf der südlichen Grenze des Flurstückes 252/2 bis zu dessen südwestlichem
Eckpunkt,
von dort auf einer gedachten Linie das Flurstück 252/32 gradlinig querend bis zum
nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 317 der Gemarkung Paunsdorf,
weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 317 der Gemarkung Pauns-
dorf und des Flurstückes 132/36 der Gemarkung Stünz bis zur südwestlichen Ecke
des Flurstückes 125/10 der Gemarkung Stünz sowie
im Westen auf der westlichen Grenze des Flurstückes 125/10 der Gemarkung Stünz bis zu des-
sen nordwestlichem Eckpunkt (Ausgangspunkt).*

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 25.02.2009. Diese ist hinsichtlich der in der Festsetzung genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 11.03.2010.

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.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden im Wesentlichen 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. Außerdem wurden weitere Flurstücke aufgenommen, soweit dies für den räumlichen Zusammenhang des Plangebietes zweckmäßig war.

10. Allgemeine Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

- *Lebensmittel, Reformwaren*
- *Getränke, Spirituosen, Tabak*
- *Bäckereiwaren, Konditoreiwaren*
- *Fleisch- und Wurstwaren*
- *Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren*
- *Apothekerwaren, Sanitätswaren*
- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere, Tierhaltungsbedarf)*
- *Bücher, Zeitschriften*
- *Schreib- und Papierwaren*
- *Spielwaren*
- *Oberbekleidung (Damen, Herren, Kinder)*
- *Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeitswaren*
- *Schuhe*

- *Lederwaren*
- *Sportgeräte (Fahrräder, Surfboards, u.a.), Sportartikel, Outdoorwaren (inkl. Bekleidung)*
- *Weißes Ware (Kühlschränke, Waschmaschinen u.a.)*
- *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör*
- *Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektronikgeräte*
- *Musikalien, Tonträger, Bildträger*
- *Computer, Telefone, Kommunikationstechnik, Zubehör*
- *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
- *Antiquitäten, Kunst*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, auf allen Baugrundstücken im Plangebiet die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen. Damit soll die übergeordnete Zielsetzung dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden.

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

Das genannte Ziel besteht ausdrücklich

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

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Ziels a) (siehe Kap. 3) beizutragen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der 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 erfolgen auch die Festsetzungen zur Zulässigkeit „Leipziger Läden“ und des Werksverkaufes (Kap. 11 bzw. 12).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

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

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

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

- Der Bebauungsplan steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten; vgl. Kap. 2.) Ansiedlung weiterer und der Verfestigung und Ausweitung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt er dazu bei, eine räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient er damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhan-

delsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen (möglicherweise bis hin zu "Verödungstendenzen" in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen). Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.

- Und nicht zuletzt dient er damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen und die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches am Rand des Einzugsbereiches, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich werden vermieden.

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln (siehe Kap. 2). Die Verwirklichung des Vorhabens würde, insbesondere auch im Zusammenwirken mit der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung, negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde durch die entstehende Einzelhandelsagglomeration mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereichen kommen. Folge davon wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. So verfügt der bestehende Discount-Markt derzeit über 90 Stellplätze und auch nach Errichtung des beantragten Getränkemarktes wären nach den Antragsunterlagen für beide Einzelhandelsbetriebe insgesamt 90 Stellplätze vorhanden. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.

Betroffen sind insbesondere das D-Zentrum Goldsternstraße und die Nahversorgungslage Heiterblickallee, auf die nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären, für welche aber die Erhaltung, Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion sowie die Sicherung einer dauerhaften Stabilisierung stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Für das D-Zentrum Goldsternstraße besteht außerdem das Ziel, die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter zu verfestigen und zu verbessern sowie der Nachfrage entsprechend weiter auszubauen. Entstände ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würde sich dessen Einzugsbereich mit dem des D-Zentrums „Goldsternstraße“ überschneiden – wie es ja bereits jetzt hinsichtlich des bestehenden Discount-Marktes der Fall ist. Folge wären weitere Umsatzumverteilungen – hier insbesondere beim Sortiment Getränke, aber in Folge der Agglomerationsvorteile auch bei anderen Sortimenten – zu Ungunsten des D-Zentrums und der Nahversorgungslage, durch die diese in ihrer Funktion und

Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die Ziele für das D-Zentrum bzw. für die Nahversorgungslage könnten nicht erreicht werden.

Besonders betroffen wäre ebenso das zu entwickelnde D-Zentrum Hans-Weigel-Straße.

Auch hier würde sich der Einzugsbereich der Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet mit dem des D-Zentrums überschneiden. Folge wäre, dass die gewollte Entwicklung hin zu einem Nahversorgungszentrum oder überhaupt zu einem zentralen Versorgungsbereich in Frage gestellt wäre oder zumindest wesentlich erschwert würde.

Aber auch die Nahversorgungsfunktion des B-Zentrums Paunsdorf Center, für die die Erhaltung, Sicherung und Stärkung Ziel der Stadt ist, wäre nachteilig betroffen. Auch hier bestünde eine Überschneidung der Einzugsbereiche, sodass auch hier das Erreichen der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt in Frage gestellt wäre oder zumindest wesentlich erschwert würde.

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

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

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

- Es besteht kein Erfordernis, der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung (SB-Markt) einen „erweiterten Bestandschutz“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen.

- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die sachgerechte Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht sachgerecht festsetzbar sind.

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

Auch Anregungen dahingehend, dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden weder im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen.

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind ein wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in Frage gestellt oder zumindest wesentlich erschwert werden. Im konkreten Fall bedeutet dies: Durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet kann eine insgesamt neue Einzelhandelsagglomeration entstehen. Mit Blick auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz in den zentralen Versorgungsbereichen würde dies mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere im D-Zentrum Goldsternstraße und in der Nahversorgungslage Heiterblickallee (Geschäftsaufgaben) gehen. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Leerstände, teilweise „Verödung“). Hinsichtlich des B-Zentrums Paunsdorf Center wäre das Erreichen des Zieles der Erhaltung, Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion in Frage gestellt oder würde zumindest wesentlich erschwert werden.

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

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP „Zentren“ stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Fest-

setzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes stünde den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden Ausweitung bzw. Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 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.

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben. Entsprechende Äußerungen sind im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf eingegangen (siehe Kap. 8.1). Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse auch bei Eigentümern ausgegangen, die sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie

auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbe-
reiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall. Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (einschließlich des mit dem SB-Markt bebauten Grundstückes) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.
Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

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

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

[Quelle: Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung mit Datum vom 16.05.2009]

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

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

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

Im Ergebnis ist dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist eindeutig gegeben. Betroffen ist hier der Betreiber des bestehenden SB-Marktes – der aber gleichzeitig auch als Grundstückseigentümer betroffen sein kann (siehe dazu oben zum Belang d). Es wird – obwohl der Betreiber der Nutzung bzw. der Eigentümer sich im Aufstellungsverfahren nicht entsprechend geäußert haben – davon ausgegangen, dass sie sowohl

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

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

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Zunächst mal ist die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzungen** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Einzelhandel.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen **Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang** der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten.
 - Für die Betroffenen als Eigentümer des Gebäudes gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden des Gebäudes im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die beseitigten oder untergegangenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht erneut aufgenommen werden dürfen. Den Eigentümern bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
 - Auch für die Betroffenen als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den zentrenrelevanten Einzelhandel ge-

nutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Der Betreiber steht nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so er den Betrieb weiter führen will. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nur noch gefunden werden kann, soweit dies im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich ist. Sollte der Bestandsschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den Einzelhandelsbetrieb kein neuer Betriebsstandort im Plangebiet mehr möglich. Der jeweilige Betreiber steht dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes nicht auch Eigentümer der baulichen Anlage ist und dessen Eigentümer diese nach ihrem Untergang durch Feuer nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. außerhalb des Plangebietes.

- Auch hinsichtlich einer möglichst **uneingeschränkten weiteren Entwicklung** und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlagen sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind grundsätzlich nicht mehr zulässig. Den davon Betroffenen ist dies aber zumutbar.

- Als Eigentümern des Gebäudes:

- In die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen wird rechtlich nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben; der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung bleibt während ihrer gesamten Dauer erhalten. Es bleibt somit die grundsätzliche Möglichkeit, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und weiter zu amortisieren.
- Soweit das Gebäude ohne baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen nicht mehr für die zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen nutzbar sein sollte, verbleibt dem Eigentümer die Möglichkeit der Entwicklung im Hinblick auf die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend. Dem Eigentümer wäre es also möglich, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen oder völlig andere Nutzung aufzunehmen, mit denen die getätigten Investitionen (z.B. in bauliche Anlagen oder Einrichtungen) auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

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

- Als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes:

Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen nicht eingegriffen wird und somit die Möglichkeit bleibt, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren. Genommen wird lediglich weitestgehend die Möglichkeit der weiteren Entwicklung. Der Betreiber steht dabei aber

auch hier vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber nicht auch Eigentümer der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort außerhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen.

- Außerdem ist zu beachten:
 - Für den bestehenden SB-Markt dürfte auf absehbare Zeit nicht damit zu rechnen sein, dass über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen erforderlich werden. Der SB-Markt wurde erst im Jahre 2007 errichtet. Folglich ist davon auszugehen, dass die Anlagen den aktuellen Anforderungen entsprechen und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind – zumal die Eigentümer der Gebäude bzw. die Betreiber der Nutzungen sich im Aufstellungsverfahren dahingehend nicht geäußert haben. Auch lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige – über den genehmigten Bestand hinausgehende – Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) sowie den im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt (siehe Kap. 6.2.1). Fest steht derzeit nur, dass die jetzigen Nutzungen im Widerspruch zu den genannten Zielen stehen.

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

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

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

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

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

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

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen

und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereichen aber auch des noch zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches „Hans-Weigel-Straße“ lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.

- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilige Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

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

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

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

11. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

b) zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen („Leipziger Laden“).

11.2 Begründung der Festsetzung

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

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

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

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan 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 die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind deshalb auch bei Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

Der **Begriff der Verkaufsfläche** stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig

zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.

Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

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

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

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

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

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

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange

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

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

12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Wortlaut der Festsetzung

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

- (3) Absatz 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten („Werksverkauf“), wenn*
- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und*
 - b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.*

12.2 Begründung der Festsetzung

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

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben, da die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Voraussetzungen erfüllt sind.

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

Zum **Begriff der Verkaufsfläche** gelten die Ausführungen im Kap. 11.2 entsprechend.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse der sich im Plangebiet ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet aufzuheben.

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

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

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

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

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit den in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die

entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereich und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufs auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

13. Hinweis auf „einfachen B-Plan“

Im Interesse der eindeutigen Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes im Rahmen seiner Umsetzung wurde nach der Durchführung der Beteiligungen zum Planentwurf folgender Hinweis ergänzt:

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

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

Da es sich dabei lediglich um eine redaktionelle Ergänzung des Plandokumentes, nicht aber um eine Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bauleitplans nach den Beteiligungen zum Entwurf handelt, sind erneute Beteiligungen zum Entwurf im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

* * *

Leipzig, den 24.03.10



Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

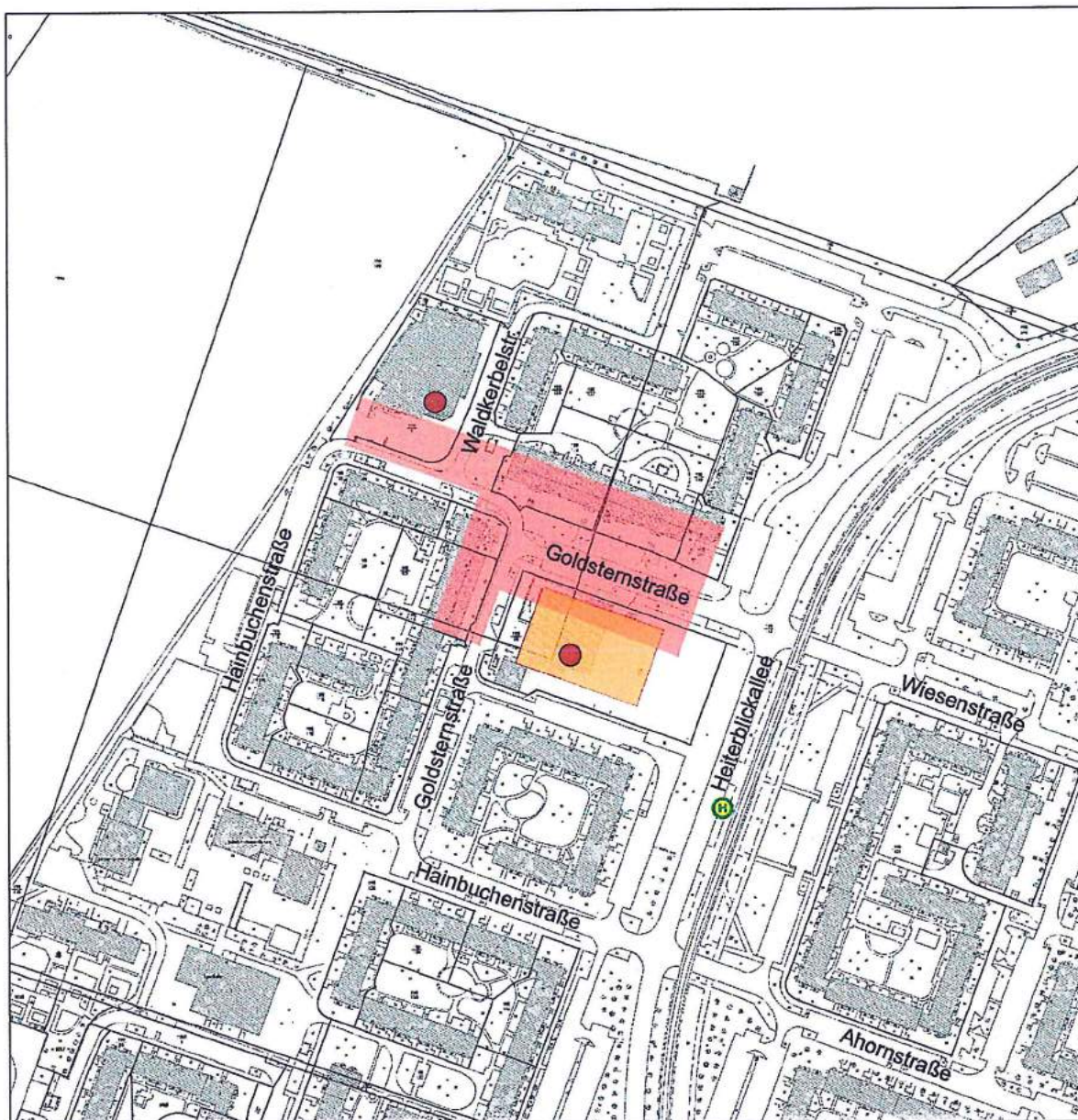
- Anhang 1: D-Zentrum Goldsternstraße
- Anhang 2: Nahversorgungslage Heiterblickallee
- Anhang 3: B-Zentrum Paunsdorf Center
- Anhang 4: D-Zentrum Hans-Weigel-Straße
- Anhang 5: Ausschnitt Zentrenplan, Versorgungsraum Ost
(alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 und 2)

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 211

Stand: Januar 2008

Goldsternstraße D-Zentrum



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



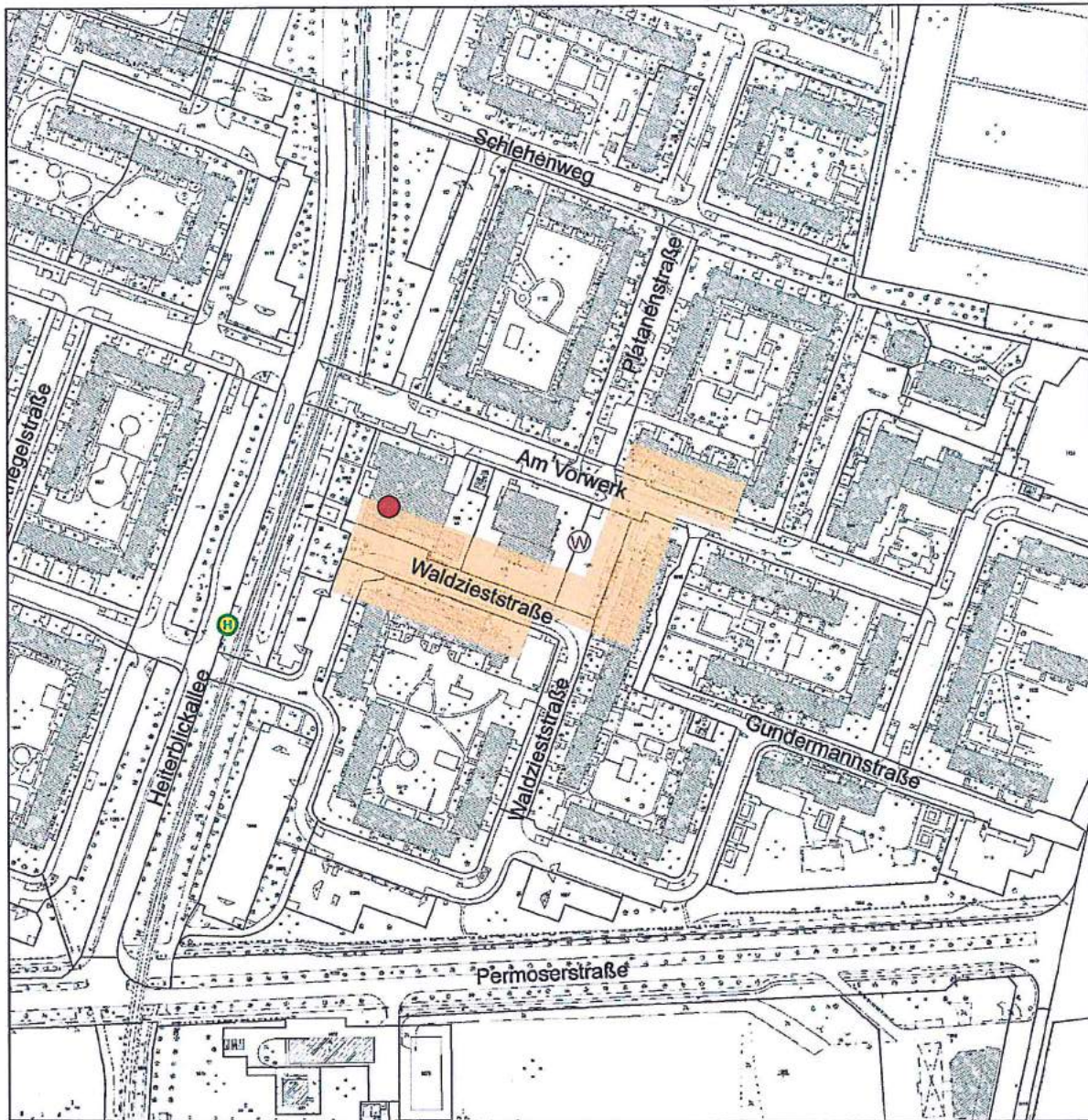
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 210

Stand: Januar 2008

Heiterblickallee Nahversorgungslage



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



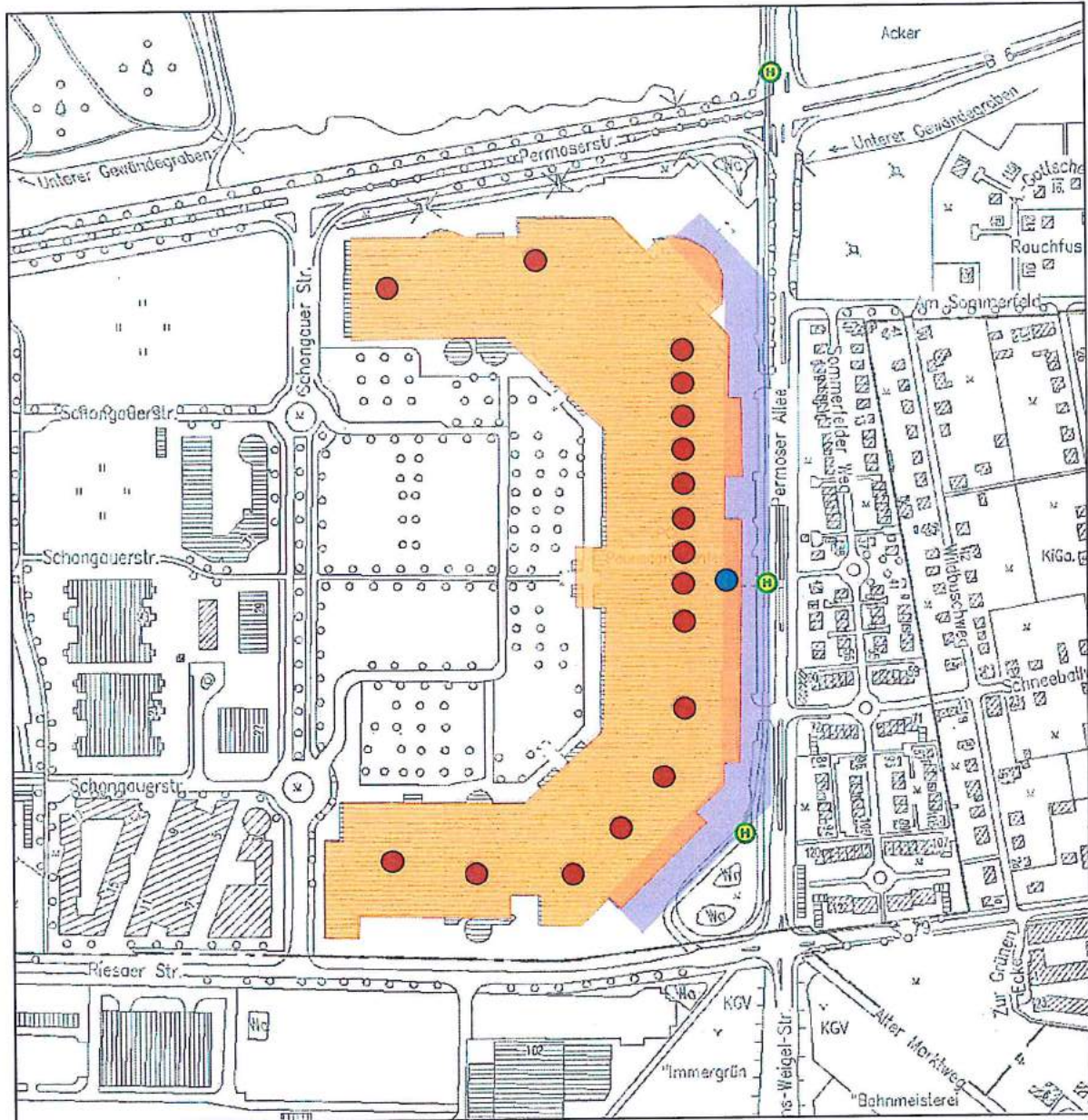
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 209

Stand: Januar 2008

Paunsdorf Center B-Zentrum



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, Bestand
- Einkaufszentrum, große Einzelhandelsimmobilie, in Planung/Bau

- Strukturprägender EH-Betrieb
- Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:5000, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

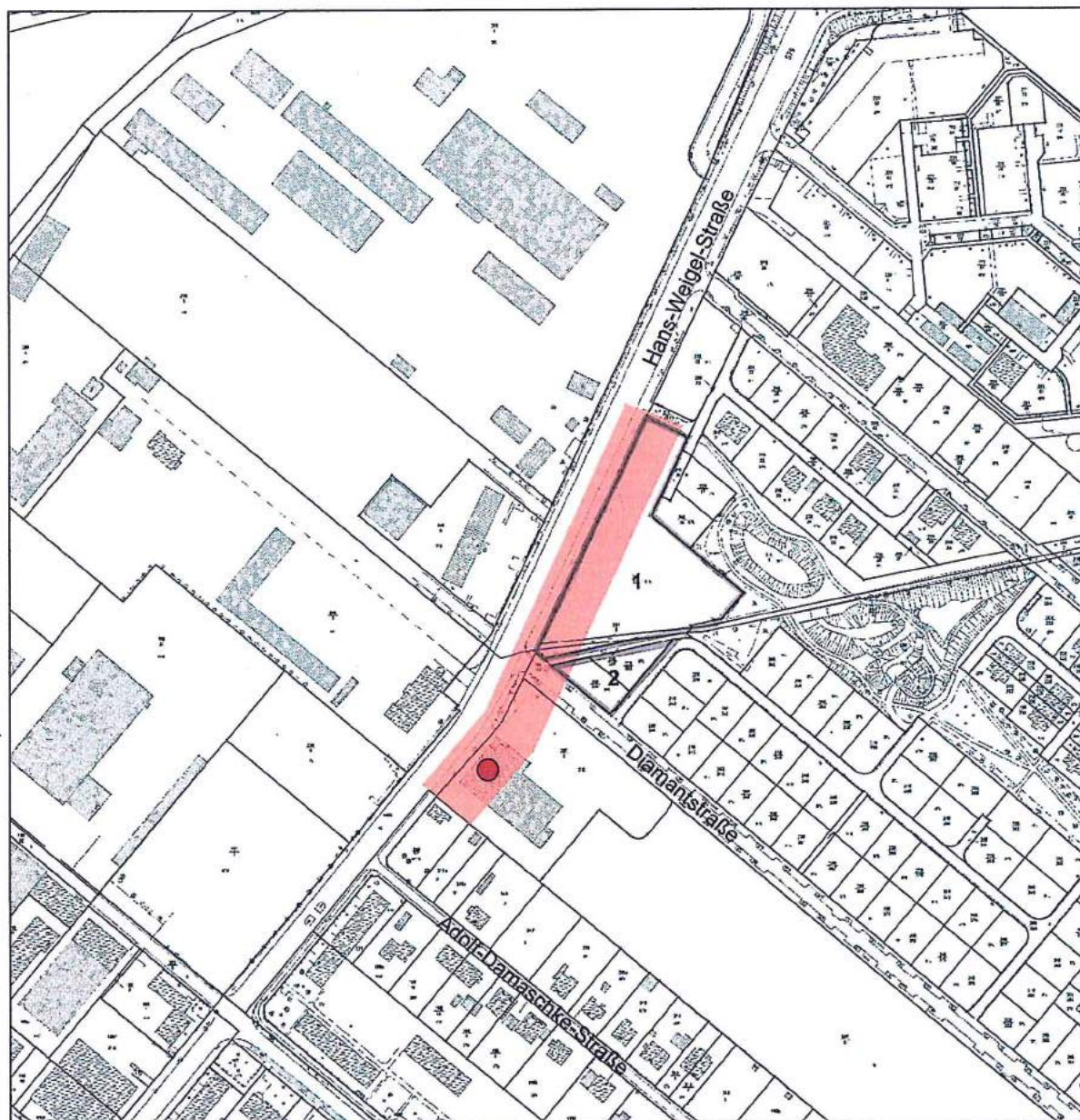


STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 214

Stand: November 2008

Hans-Weigel-Straße D-Zentrum



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche
vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



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

STEP Zentren, Stand 12/2008 - Ausschnitt Versorgungsraum Ost

