



Stadt Leipzig

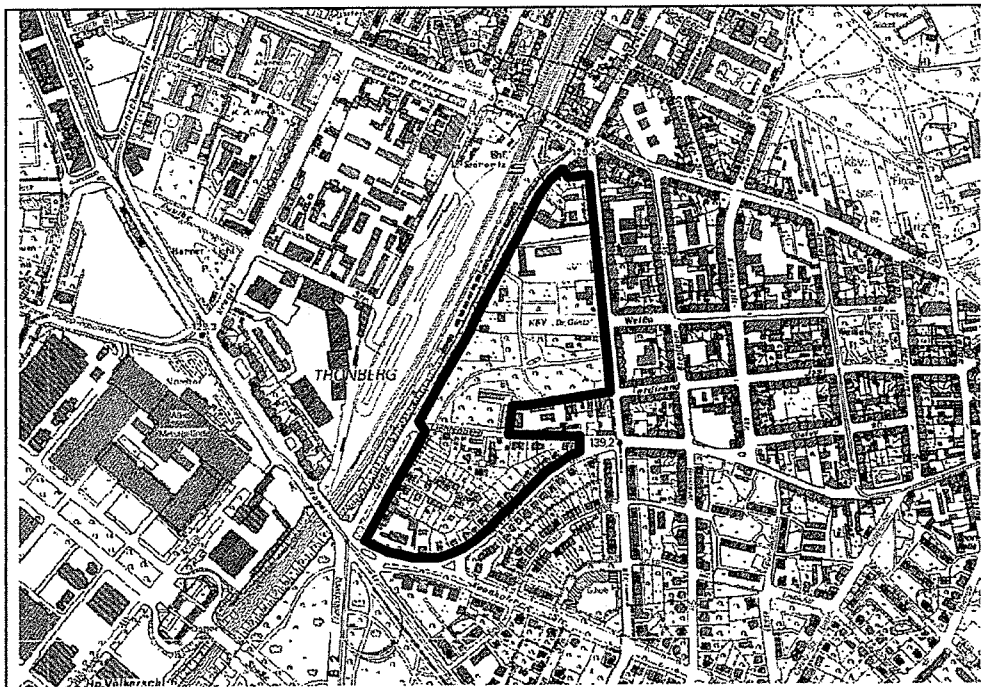
**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 352.1
Güntzstraße / Schönbachstraße / Holz-
häuser Straße – Nutzungsarten**

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Stötteritz

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Gel-
tungsbereiches und Umge-
bung des Bebauungsplan-
gebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost, Ortsteil Stötteritz¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 12,1 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Westen bzw. Nordwesten von der Güntzstraße
- im Osten von der Schönbachstraße,
- im Südosten von der Holzhäuser Straße sowie
- im Süden von der Naunhofer Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

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

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

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

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

- D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße und
- D-Zentrum Franzosenallee sowie

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

- Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißeplatz und
- Nahversorgungslage Bockstraße

Die Aussagen des STEP Zentren (Näheres siehe Kap. 6.2.1) sollen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und umgesetzt werden.

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Ost:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und gestärkt sowie weiter entwickelt werden.
- Für das D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße soll im Hinblick auf seine Entwicklungspriorität im Rahmen der Weiterentwicklung der Zentrenstruktur gelten:
 - Die Versorgungsfunktion des D-Zentrums soll erhalten und gestärkt werden.
 - Dazu soll eine Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes erfolgen.
 - Entsprechende Ergänzungen sollen insbesondere auf den vorhandenen Baupotenzialflächen erfolgen.
- Für das D-Zentrum Franzosenallee soll im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur gelten:
 - Die Versorgungsfunktion des D-Zentrums soll erhalten und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
 - Dazu sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und bei Bedarf ausgebaut werden.
- Für die Nahversorgungslagen Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißeplatz und Bockstraße soll im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur gelten:
 - Die Versorgungsfunktion der Nahversorgungslagen soll erhalten und gestärkt werden.

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

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit – 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 Charakters des Plangebietes nicht gänzlich untypisch und auch bereits dort vorhanden. Auch ist davon auszugehen, dass von diesen Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber nennenswerte städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel a) soll deshalb insbesondere gewährleistet werden, dass der Betrieb und die Einrichtung derartiger Läden im Plangebiet nicht eingeschränkt wird. Damit soll auch den Interessen der Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen sowie dem Ziel b) entsprochen werden.

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1460/08) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 1/2009 am 03.01.2009	17.12.2008
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 02/10 vom 23.01.2010	02.02. bis 01.03.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	20.01.2010

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).
- 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: Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Stötteritz. Die unmittelbar westlich des Plangebietes gelegene Bahntrasse sowie Gewerbegebiete trennen den Ortsteil Stötteritz vom westlich angrenzenden Ortsteil Reudnitz-Thonberg. Die Verknüpfung beider Ortsteile ist im Umfeld des Plangebietes auf die Stötteritzer Straße und die Prager Straße beschränkt. Ein darüber hinausgehender städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist nicht erkennbar. Im Umfeld des Plangebietes ist somit insbesondere die Wohnbevölkerung im nördlich und östlich des Plangebietes gelegenen Bereich des Ortsteils Stötteritz von Bedeutung.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten befinden sich im Plangebiet verstreut. Dabei handelt es sich um drei Läden mit Verkaufsflächen weit unter 150 m². Diese bleiben auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes unverändert zulässig.

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

- im Südwesten des Plangebietes auf einem brachgefallenen ehemaligen Gewerbegrundstück, für das es Bestrebungen gibt, einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln; es wurden dafür bereits mehrere Anträge auf Errichtung von SB-Märkten eingereicht sowie
- im Norden des Plangebietes auf einem größeren, ebenfalls bislang gewerblich genutztem Grundstück.

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. Zwei entsprechende Anträge für den Neubau von Lebensmittel-

märkten mit einer Verkaufsfläche von jeweils 799 m² und 62 bzw. 72 PKW-Stellplätzen lagen 2006 bzw. 2008 bereits vor. Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszu-schließen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 26.02.2010 insbesondere mitgeteilt, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angemessen berücksichtigt (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 23.02.2010 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: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche bzw. Allgemeine Grünfläche. 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 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet bestanden vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine in Kraft getretenen Bebauungspläne. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Über die Zulässigkeit von Vorhaben war dort somit bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden. Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten waren 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.

Aufgrund der Inhalte dieses Bebauungsplanes bedarf es keiner weitergehenden Darlegungen zur 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).

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

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung

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

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

- 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**:

- in Stötteritz der Neubaukomplex, der sich südlich der Holzhäuser Straße/Kolmstraße nahe am alten Ortskern befindet;
Der Versorgungsbereich hat eine Mittenfunktion für den Ortsteil und ist im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut erreichbar. In bislang drei Bauabschnitten wurde bereits ein breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot geschaffen. Auf dem 3. Bauabschnitt besteht noch eine Erweiterungsfläche, für die bereits eine Baugenehmigung für weitere zentrenrelevante Nutzungen erteilt wurde.
Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009² sind vorhanden
 - 12 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 3.175 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
 - private und öffentliche Dienstleistungen und ein Restaurant.
 - die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Nahversorgungsstruktur an der Papiermühlstraße und im Umfeld des Weißplatzes, verbunden über die Arnoldstraße;
Diese vielfältige kleinteilige und urban geprägte Nahversorgungsstruktur ist für die Fußgänger aus den angrenzenden Wohnlagen, aber auch im ÖPNV gut erreichbar.
Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden
 - 25 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 940 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
 - private und öffentliche Dienstleistungen und mehrere Gastronomische Einrichtungen (Restaurants, Bistros/Imbisse, Schankwirtschaften) und eine Videothek.
- Dieser Bebauungsplan konzentriert sich darauf, zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Stötteritz beizutragen. Mit Blick auf die südlich vom Plangebiet gelegene Prager Straße, die eine direkte Anbindung von und nach Probstheida gewährleistet, soll aber auch auf die zentralen Versorgungsbereiche in Probstheida eingegangen werden.
- die in südlicher Richtung an der Prager Straße und Bockstraße gelegene Nahversorgungslage; sie befindet sich im Ortskern von Probstheida um einen Discounter in einer Neubauimmobilie.
Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden
 - 6 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 970 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
 - private und öffentliche Dienstleistungen (Friseur, Ergotherapie, Bürgertreff).
 - das noch weiter südöstlich an der Prager Straße und südlich der Franzosenallee gelegene Einkaufszentrum in Probstheida;
Der Versorgungsbereich befindet sich in einer Neubauimmobilie, die an einer offenen Passage und um einen Platzraum ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot

² Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Zentrenpässe 217, 218, 220 und 219

bietet. Er ist über eine Straßenbahn- und Bus-Linie gut erreichbar. Ein Erweiterungsbedarf besteht nicht.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden

- 13 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 1.810 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, des mittel- oder des langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen und ein Imbiss, Eiscafe sowie eine Ballett- und Gymnastikschule.

Die räumlichen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- das D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße auf den (statistischen) Ortsteil Stötteritz mit ca. 14.600 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008),
- die Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißplatz beschränkt ihren Einzugsgebiet vorrangig auf das nähere Umfeld, aus dem die Nahversorgungslage gut zu Fuß erreichbar ist;
- die Nahversorgungslage Bockstraße auf den nördlichen Bereich von Probstheida,
- das D-Zentrum Franzosenallee mit seiner Lage am südlichen Ortsrand von Probstheida und der Verkaufsflächenausstattung reicht über den Ortsteil Probstheida mit ca. 6.000 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2008) hinaus und ist auch auf die ca. 3.600 Bewohner des ausgedehnten Kleinsiedlungsgebietes im angrenzenden Meusdorf orientiert

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2012 wird für Stötteritz eine leicht positive und für Probstheida jedoch eine abnehmende Einwohnerentwicklung eingeschätzt.

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

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Holzhäuser Straße/Kolmstraße in Stötteritz (siehe Anhang 1 der Begründung),
- Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißplatz (siehe Anhang 2),
- Nahversorgungslage Bockstraße (siehe Anhang 3)
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Franzosenallee in Probstheida (Anhang 4 und Zentrenübersichtsplan Ost, Teilbereich Südost).

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

- 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.
- Das Warenangebot der Nahversorgungslage ist geprägt durch ein breites Lebensmittelsortiment. Aus diesem Grund sind in einer Nahversorgungslage nur die in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente des Lebensmittelbereiches,

Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Sanitätswaren sowie Schnittblumen, zoologischer Bedarf typisch und zu schützen.

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

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

- Das D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße hat Mittenfunktion und Entwicklungspriorität in Stötteritz.
- Für die Ansiedlung weiterer Zentrennutzungen steht ein Flächenpotenzial zur Verfügung.
- Die Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißeplatz ist durch eine vorwiegend kleinteilige, aber vielfältige Angebotsstruktur gekennzeichnet. Sie soll über die Arnoldstraße intern verknüpft werden. Sie erfüllt in ihrem Bestand eine wichtige wohnungsnah Versorgungsfunktion im Ortsteil und ist in dieser Versorgungsfunktion bestandsorientiert zu sichern. Sie soll punktuell kleinmaßstäblich ergänzt werden.
- Der Nahversorgungslage Bockstraße kommt wegen der zentralen Lage im Ortskern eine wichtige wohnungsnah Versorgungsfunktion im Ortsteil zu. Die Ausweisung als Nahversorgungslage hat hier eine Schutzwirkung für die im Bestand bereits vorhandene Nahversorgungsfunktion.
- Die als D-Zentrum Franzosenallee eingestufte Neubauimmobilie wird in ihrer Funktion bestätigt. Ein Erweiterungsbedarf besteht nicht.

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

- trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei und
- verhindert auch die Ansiedlung einer Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsvorhaben, die jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben, 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:

- D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße
Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO), sodass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.
- Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißeplatz
Die Flächen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da Bebauungspläne nicht bestehen („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bzw. teilweise einem

Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), sodass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

- Nahversorgungslage Bockstraße
Für den Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 098.2 „Ortskern Probstheida“ vom 15.07.2006. Auf dieser Grundlage sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, gegeben.
- D-Zentrum Franzosenallee
Für den Versorgungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 175 "Franzosenallee" vom 20.11.1999. Auf dieser Grundlage sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesem Versorgungsbereich dienen, gegeben.

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"

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er wurde am 18.10.2000 (RB III-432/00) von der Ratsversammlung beschlossen. Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (RB IV 1595/09 vom 20.05.09) wurde der Zielplan Stadterneuerung des STEP W+S durch die Karte B 1.2 „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen“ im SEKo ersetzt. Darin ist das Plangebiet als konsolidiertes Gebiet dargestellt. Der Sanierungsstand der Wohngebäude ist hoch, der Leerstand gering. Eine Förderung zur Veränderung der Wohnbebauung im Gebiet erfolgt nachrangig.

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes unterstützen mittelbar die Belange des STEP als integriertes strategisches Konzept zur Entwicklung der Wohnfunktion und des Stadtumbaus. Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Entwicklungen vorgesehen, die für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet und damit gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes sprechen würden.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan "Gewerbliche Bauflächen"

Da sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in seinem näheren Umfeld keine gewerblichen Bauflächen befinden, werden weder die Belange dieses Stadtentwicklungsplanes berührt, noch sind dessen Aussagen von Bedeutung für diesen Bebauungsplan.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan "Verkehr und öffentlicher Raum"

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

7. Umweltbelange

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

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 02.02. bis zum 01.03.2010 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung ging lediglich eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Darin sprechen sich im Plangebiet ansässige Bürger ausdrücklich gegen die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe, wie sie für diesen Bebauungsplan anlassgebend sind, im Plangebiet aus. Damit wird den Zielen und Inhalten dieses Bebauungsplanes zugestimmt.

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 20.02.2010. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von drei der vier beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein. Zu den Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der Regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen siehe Kap. 6.1.1. Seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig wurde die Planung befürwortet.

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 verläuft:

- im Norden* ausgehend vom nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 45/3 der Gemarkung Stötteritz (Ausgangspunkt) in südöstlicher Richtung auf den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 45/3 und 45/4 sowie auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 45t,
- im Osten* entlang der Westseite der Schönbachstraße in südlicher Richtung auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 45t, 45/2, 447 und 45c der Gemarkung Stötteritz, weiter in der Gemarkung Thonberg auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 148/3, 148/6, 148/2, 148h und 150/2 („Güntz-Park“),
- im Südosten* entlang der Südseite des Güntz-Parks auf der südlichen Grenze des Flurstückes 150/2 und weiter in südlicher Richtung auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 152/2 und 150 a und deren gedachter gradliniger südlicher Verlängerung, entlang der Südseite des Lichtenbergweges in östlicher Richtung auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 155h, 154h, 154g, 154f, 154, 153n und 153e, entlang der Nordwestseite der Holzhäuser Straße in südwestlicher Richtung auf der östlichen Grenze des Flurstückes 153e und auf den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 153e, 153n, 153p, 153s, 153t, 153u, 153v, 153z, 153f, 213, 153w, 153x, 237 (Kurt-Huber-Weg), 155t, 155p, 155, 155u und 155r,
- im Süden* entlang der Nordseite der Naunhofer Straße in westlicher Richtung auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 155q und 146 sowie
- im Westen* entlang der Ostseite der Güntzstraße in nördlicher Richtung auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 146, 146a, 147s, 237 (Kurt-Huber-Weg), 147, 147a, 204, 147z, 147y, 147x, 147w, 147v, 236 (Lichtenbergweg), 148e und 150/2 („Güntz-Park“), 148g, 148h, 148i, 148/7, 148/6, 148/4, 148/3, 148c, 148f der Gemarkung Thonberg, weiter in der Gemarkung Stötteritz auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 448, 45w und 45/3 bis zum Ausgangspunkt.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 27.11.2009.

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle diejenigen Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planungserfordernis anzunehmen oder zumindest nicht gänzlich auszuschließen war. Dabei handelt

es sich neben dem anlassgebenden Vorhabengrundstück insbesondere auch um die weiteren Grundstücke, die zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geeignet sind, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Außerdem wurden auch andere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse eines zweckmäßigen Zuschnittes des Plangebietes sinnvoll erschien.

Nicht aufgenommen wurde – abweichend vom Aufstellungsbeschluss – das Flurstück 152/1 der Gemarkung Thonberg. Es handelt sich hierbei um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Für dieses Flurstück soll aufgrund seiner zentralen Lage und städtebaulichen Relevanz sowie aktuell bestehender Nutzungsabsichten, die noch der Konkretisierung und Abstimmung bedürfen, ein gesonderter Bebauungsplan (voraussichtlich Nr. 352.2 „Schönbachstraße / Lichtenbergweg“) aufgestellt werden, welcher über die Steuerung der Einzelhandelsnutzung hinaus auch Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans enthalten soll. Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 352 formulierten Ziele bleiben bis dahin für dieses Flurstück unverändert bestehen.

Über den Aufstellungsbeschluss hinausgehend wurden keine Flurstücke oder Flurstücksteile in den Geltungsbereich aufgenommen.

10. Allgemeine Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

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

- *Fotogeräte Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

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

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Zieles a) (siehe Kap. 3) beizutragen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen. Dazu erfolgt auch die Festsetzung zur Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ (Kap. 11).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

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

- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärkenden zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vorhanden (siehe Kap. 6.2.1).

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

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

- Die Festsetzung steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung weiterer und der Verfestigung und Ausweitung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie dazu bei, eine räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient sie damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.
- Und nicht zuletzt dient sie damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen 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 knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit anzusiedeln (siehe Kap. 2). Die Verwirklichung dieser Absichten würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereichen kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.
Betroffen wären insbesondere die D-Zentren Holzhäuser Straße/Kolmstraße und Franzosenallee sowie die Nahversorgungslagen Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißerplatz und Bockstraße, auf die nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären, für welche aber die Erhaltung und Stärkung der jeweiligen Versorgungsfunktion bzw. auch die Weiterentwicklung stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 3). Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden.
Die für das D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße angestrebte Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wäre nicht zu erreichen. Mit der dazu dort erforderlichen Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen insbesondere auf den vorhandenen Baupotenzialflächen wäre aufgrund der Umsatzumverteilungen kaum zu rechnen. Gleichzeitig wäre das weitere Fortbestehen derzeit vorhandener Nutzungen bzw. der Ersatz derzeit bestehender Betriebe durch entsprechende Nachfolgebetriebe in Frage gestellt.
Für das D-Zentrum Franzosenallee wären die angestrebte Sicherung des erreichten Ausstattungsstandes und einer dauerhaften Stabilität sowie die weitere Verfestigung der vorhandenen Qualitäten und Potenziale nicht erreichbar. Der gewollte Ausbau bei Bedarf wäre mit Sicherheit obsolet.
Für die genannten Nahversorgungslagen wäre zumindest die angestrebte Stärkung der Versorgungsfunktion nicht zu erreichen. Die für die Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißerplatz angestrebte punktuelle kleinmaßstäbliche Ergänzung wäre obsolet. Aus den oben genannten Gründen ist es jetzt erforderlich, dem Ansiedlungsvorhaben mit dieser Festsetzung entgegen zu wirken.
- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Auswirkungen gelten hier entsprechend.

- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der weiteren Ansiedlung bzw. der Verfestigung oder sogar 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“ getroffen (siehe Kap. 11).

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

- Im Plangebiet im Bestand **vorhandene Einzelhandelsbetriebe** sind ausschließlich „Leipziger Läden“. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit von der Art oder dem Umfang nach anderen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu belassen, besteht insofern nicht. Auch würde die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur stehen.
- **„Werksverkauf“** – Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, deren Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und deren Größe der dem Verkauf zentrenrelevanter Sortimente dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt – sind im Plangebiet ebenso wenig vorhanden, wie handwerks- oder andere Gewerbebetriebe, die derartige Verkaufsstellen einrichten könnten. Auch ist mit der Ansiedlung solcher Betriebe nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zu belassen, besteht somit nicht.
- Auch sonstige räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich und könnten allein schon deshalb nicht getroffen werden, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar sind. Im Übrigen ist auch hier zu beachten, dass entsprechende Vorhaben möglicherweise im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können.

Dazu ist auch von Bedeutung: Weder die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke bzw. der für Einzelhandel genutzten Räumlichkeiten, noch Entwickler oder Betreiber von Einzelhandelsbetrieben haben sich im Aufstellungsverfahren dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Errichtung bzw. zum Betrieb solcher Nutzungen (ggf. nach Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes) nimmt. Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden soll oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens oder bei anderer Gelegenheit an die Stadt heran getragen. Zwar lagen Anträge für den Neubau von Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche von jeweils 799 m² bereits 2006 bzw. 2008 vor. Nachdem der letztgenannte Antrag auf der Grundlage der erlassenen Veränderungssperre im September 2009 abgelehnt wurde, sind der Stadt aber weder in der zeitlich danach durchgeführten öffentlichen Auslegung dieses

Bebauungsplanes, noch bei anderer Gelegenheit Hinweise darauf bekannt geworden, dass die Errichtung derartiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nach wie vor angestrebt wird.

Die Eigentümer bzw. Entwickler oder Betreiber haben somit nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes sehen. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer bzw. Entwickler oder Betreiber selbst entsprechende Beschränkung hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als zumutbar ansehen.

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

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang zugrunde liegendem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen. Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung 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 wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden

Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet mit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche infolge von negative Auswirkungen in Frage gestellt.

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

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

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP „Zentren“ stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung 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.

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

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

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke,

- e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung sowie
- f) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

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

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

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

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken; vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110). Dies ist hier der Fall. Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (soweit nach § 34 BauGB zulässig auch mit 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 der mit dem zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen gelegten Grundstücke) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

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

Hinsichtlich des Aspektes der Wertminderung der Grundstücke wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung u.a. mitgeteilt³:

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

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

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

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

Auch ist darauf hinzuweisen, dass sich die Eigentümer der Grundstücke im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert haben, dass in absehbarer Zeit über den Rahmen des „Leipziger Ladens“ hinausgehende Erweiterungen beabsichtigt werden. Anhaltspunkte dafür, dass mit solchen Erweiterungen zu rechnen wäre, sodass sie mit entsprechend höherem Gewicht in die Abwägung einzustellen wären, bestehen somit nicht.

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zugemessen.

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

³ Quelle: Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung mit Datum vom 16.05.2009

zentrenrelevanten Sortimenten) sind danach grundsätzlich nur noch im Rahmen des „Leipziger Ladens“ möglich.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

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

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

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

Die Betroffenheit des **Belanges f)** – der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln – ist eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht. 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.

Hinzu kommt auch hier, dass sich die Entwickler oder Betreiber solcher Nutzungen im Aufstellungsverfahren nicht dahingehend geäußert haben, dass in absehbarer Zeit entsprechende Entwicklungen beabsichtigt werden. Anhaltspunkte dafür, dass die zuvor bereits beantragte Errichtung derartiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nach wie vor angestrebt wird oder dass entsprechende Absichten weiterhin konkret bestehen, sodass sie mit entsprechend höherem Gewicht in die Abwägung einzustellen wären, liegen somit nicht vor.

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

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) bis f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange

wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben.

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

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

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

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

Festzustellen ist aber:

- Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in einem zentralen Versorgungsbereich zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten.
- Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner nach dem Planungsschadensrecht zu erwarten wären, würde dies 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 Ziel c) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“,

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

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

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

kaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.

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

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

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

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

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

sowie

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

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen vollständigen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für den mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu schützenden und zu stärkenden zentralen Versorgungsbereich sicherlich von Vorteil, wenn die in einem „Leipziger Laden“ verkauften Produkte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten 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.

* * * * *

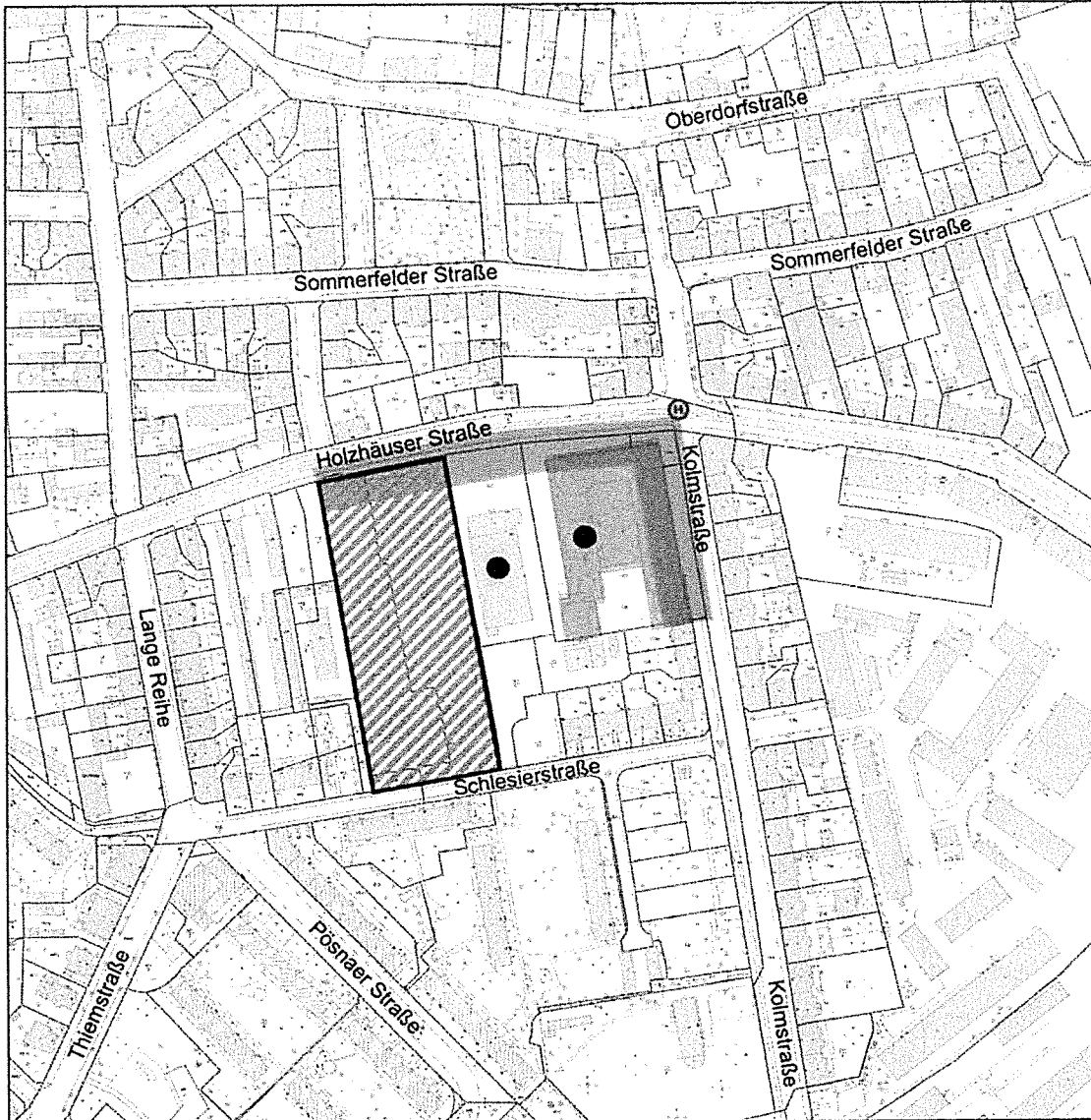
Leipzig, den 17.05.10

Kunt

K u n z
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhänge:

1. D-Zentrum Holzhäuser Straße/Kolmstraße
2. D-Zentrum Franzosenallee
3. Nahversorgungslage Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißeplatz
4. Nahversorgungslage Bockstraße
5. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Ost
(alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)



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 217

Papiermühlstraße/Arnoldstraße/Weißeplatz Nahversorgungslage

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

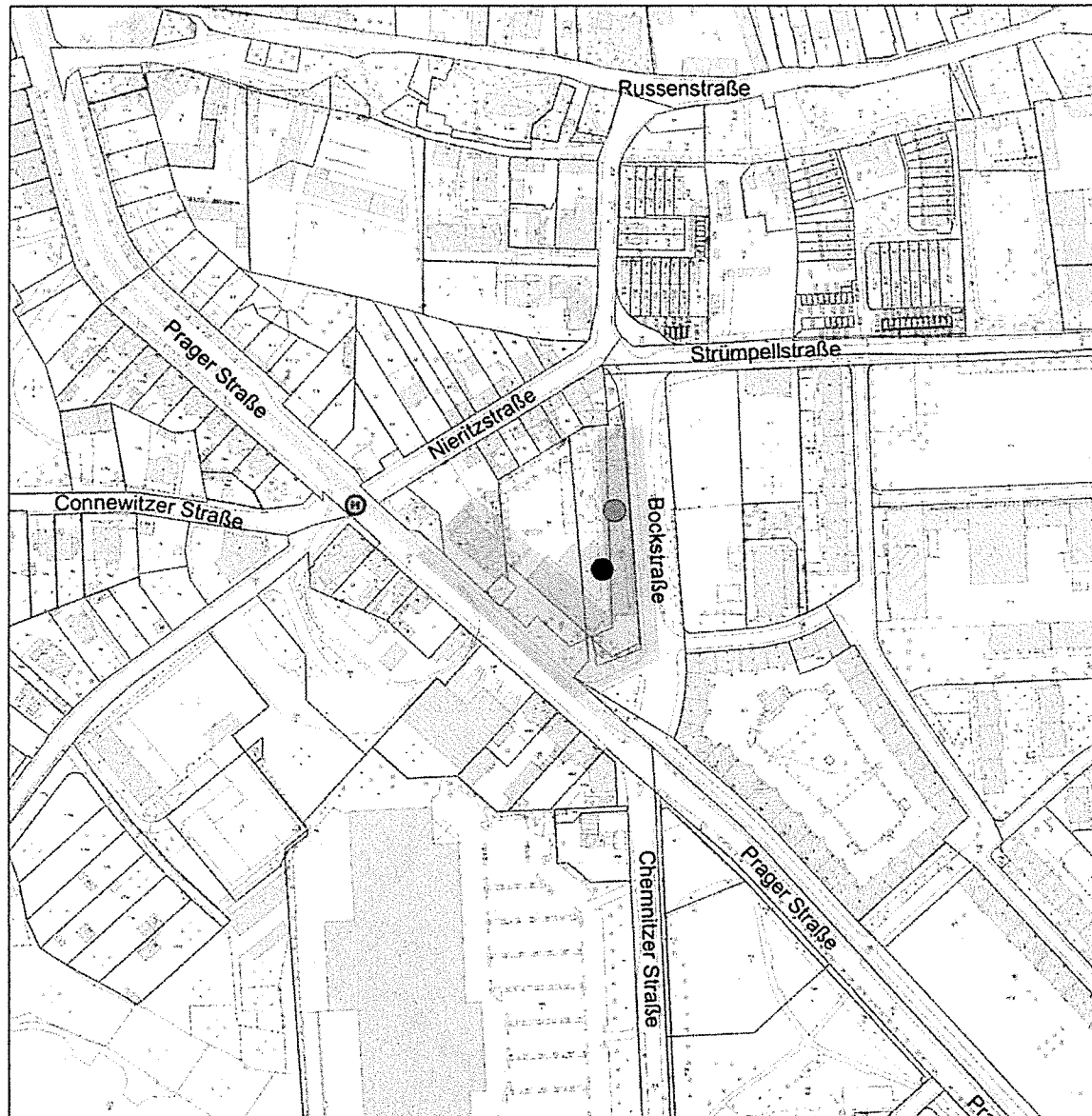


Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 02/2008
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 219**Bockstraße Nahversorgungslage**

Stand: Januar 2008

**Zentrenkategorien**

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenaue. Sie stellt eine feste Begrenzung der 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

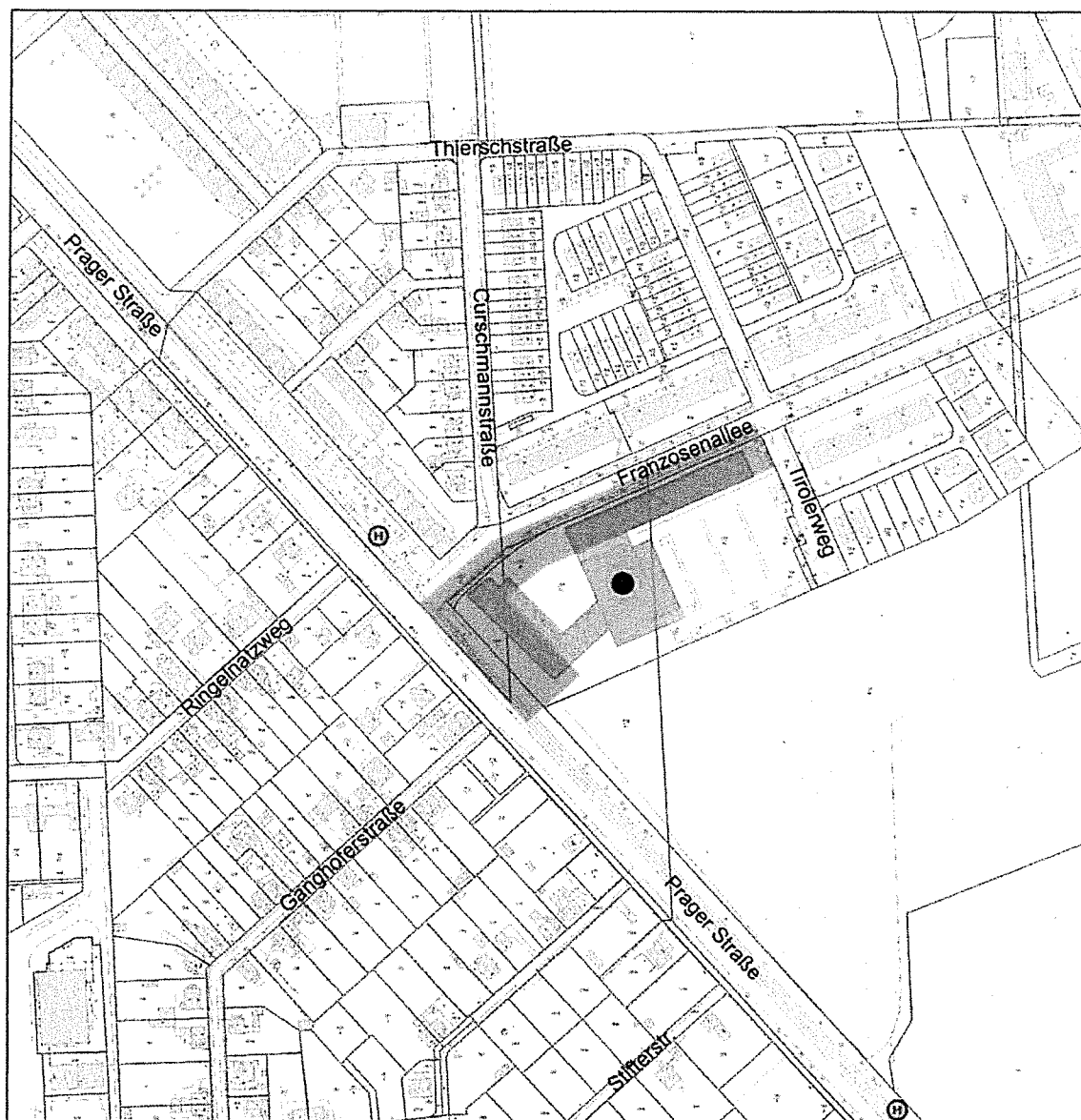
Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 352.1 „Güntzstraße / Schönbachstraße / Holzhäuser Straße“ – Nutzungsarten“

STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 218

Franzosenallee D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenaue. Sie stellt eine feste Begrenzung der 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 – Zentrenplan, Ausschnitt Versorgungsraum Ost

