



Stadt Leipzig

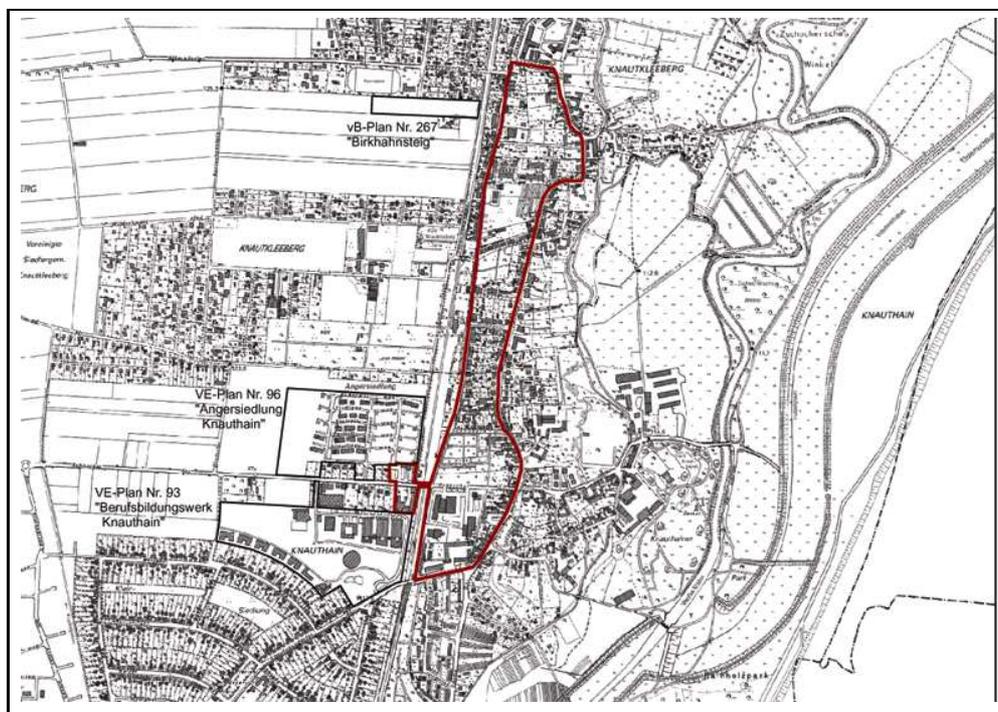
**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 355
Dieskaustraße / Seumestraße –
Nutzungsarten**

Stadtbezirk: Leipzig-Südwest

Ortsteil: Knautkleeberg-Knauthain

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 Südwest, Ortsteil Knautkleeberg-Knauthain¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 25,5 ha und wird im wesentlichen umgeben:

im Norden	von der Göhrenzer Straße,
im Osten	von der Seumestraße,
im Süden	von der Knautnaundorfer Straße sowie
im Westen	von der Dieskaustraße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind vor allem Bestrebungen, in seinem Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) 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). Zuletzt handelte es sich um den beantragten Neubau eines Nahversorgungsmarktes mit knapp unter 799 m² Verkaufsfläche und 81 Stellplätzen.

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 es § 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

- Nahversorgungslage Knautkleeberg und
- D-Zentrum Südwestzentrum

(Näheres siehe Kap. 6.2.1).

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

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

Dabei soll mit diesem Bebauungsplan auch der im STEP Zentren ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungslage Knautkleeberg“ bauplanungsrechtlich eindeutig bestimmt und räumlich abgegrenzt werden.

Ergänzend zu den Aussagen des STEP sollen im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur die folgenden **ergänzenden Ziele** gelten:

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Südwest:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen gesichert werden.
- Für das D-Zentrum „Südwestzentrum“:
 - Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll gestützt 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.

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 nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit – für die genannten zentralen Versorgungsbereiche – nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen Nahversorgungslage Knautkleeberg 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.

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 sind durch den Betrieb derartiger Läden im Plangebiet positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche

zu erwarten sind. Dagegen 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 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 unvertretbarem 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 vor dem Satzungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. IV-1484/09) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/2009 am 31.01.2009	21.01.2009
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2009 vom 26.09.2009	06.10.2009 bis 05.11.2009
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. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um wesentliche Teile der östlich der Bahntrasse Leipzig-Zeitz gelegenen Ortslagen von Knautkleeberg und Knauthain. Diese Ortslagen befinden sich im südwestlichen Randbereich des Leipziger Stadtgebietes und bilden einen Teil des südwestlichen Ausläufers des Siedlungskörpers der Stadt.

Von **besonderer Bedeutung für diesen Bebauungsplan** ist:

- **Wohnbevölkerung** ist im Plangebiet und im Umfeld in größerem Umfang vorhanden.
- Die **verbrauchernahe Versorgung** der Wohnbevölkerung ist im Plangebiet in ausreichendem Maße gewährleistet.
- **Einzelhandelsnutzungen** mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) Hauptsortimenten befinden sich im Plangebiet insbesondere
 - im vorhandenen zentralen Versorgungsbereich entlang der Dieskaustraße im Bereich der Hausnummern 326 bis 340 und 357 bis 367 – im STEP Zentrum als Nahversorgungslage Knautkleeberg ausgewiesen – sowie
 - an der Rehbacher Straße (SB-Markt mit Bäcker und Fleischer).

Von der Festsetzung betroffen ist vor allem der SB-Markt.

- **Flächen mit Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe**, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der mit diesem Bebauungsplan zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche (siehe dazu Kap. 3 und 6.2.1) nach sich ziehen können, sind im Plangebiet verstreut vorhanden. Dies sind insbesondere Flächen in den Bereichen:
 - a) Dieskaustraße 421 – 423 (ca. 8.272 m²; derzeit unbebaut),
 - b) Dieskaustraße 425 / Fortunabadstraße (ca. 9.618 m²; derzeit unbebaut); hier gab es bereits Bestrebungen zur Ansiedlung eines SB-Marktes,
 - c) Dieskaustraße 485 / Knautnaundorfer Straße (ca. 6.392 m²; bislang Ausstellungsfläche eines Autohauses),
 - d) Rehbacher Straße 24-26 (ca. 4.276 m²; bislang Werkstattnutzung) sowie
 - e) Rehbacher Straße 27 (ca. 5.222 m²; bislang Werkstattnutzung).

Eine **räumliche Lagegunst** der Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) 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 zumindest für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten 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 nahversorgungsrelevanten 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 lag bereits vor, wurde aber zurück gezogen. 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. 1 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 21.10.2009 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: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche bzw. Allgemeine Grün- und Freifläche.

Außerdem ist für den Bereich Dieskaustraße/Fortunabadstraße dargestellt „Nahversorgungszentrum (C-Kategorie)“; diese Darstellung ist inzwischen überholt (siehe Kap. 6.2.1) und wird im Rahmen der FNP-Fortschreibung (Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig) entfallen.

Für das **Umfeld des Plangebietes** sind insbesondere umfangreiche Wohnbauflächen zu nennen, die westlich des Plangebietes für die Erweiterung der Siedlungskörper von Knautkleeberg, Knauthain und Hartmannsdorf dargestellt wurden.

Derzeit erfolgt die Änderung und Ergänzung des FNP der Stadt Leipzig (FNP-Fortschreibung). Hervorzuheben ist insbesondere, dass die im wirksamen FNP für das Umfeld des Plangebietes dargestellten zusätzlichen Wohnbauflächen in großem Umfang nicht mehr dargestellt sind. Die Flächen sind statt dessen ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde – 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 Einzelhandelnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – verhindert. Dadurch werden Kaufkraftabflüsse aus den hier relevanten 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

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

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** umfasst mit einem geringen Teil seiner Fläche den im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungslage Knautkleeberg, liegt ansonsten aber außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig.

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

Für diesen Bebauungsplan **relevante zentrale Versorgungsbereiche** sind:

- Nahversorgungslage Knautkleeberg sowie
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Südwest in Großzschocher.

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

- Das Warenangebot der Nahversorgungslage ist geprägt durch ein breites Lebensmittelortiment. 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.
- 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 Bedarfs). 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.

In der „**Leipziger Sortimentsliste**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt, die Bestandteil des STEP Zentren ist und mit ihm beschlossen wurde. Sie 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 der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist auch § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes bzw. Kap. 10.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen (siehe STEP Zentren, S. 50):

- Die Nahversorgungslage Knautkleeberg soll im Bestand gesichert und angemessen weiter entwickelt werden.
- Das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Südwestzentrum weist ein leistungsfähiges und breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. Ein Erweiterungsbedarf besteht nicht. (Ergänzend dazu gelten die ergänzenden Entwicklungsziele; siehe Kap. 3 dieser Begründung.)

Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet außerhalb der Nahversorgungslage Knautkleeberg verhindert wird,

- trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei und
- ermöglicht gleichzeitig eine angemessene Entwicklung der Nahversorgungslage Knautkleeberg.

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

- Nahversorgungslage Knautkleeberg
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.
- D-Zentrum Südwestzentrum
 - Für den Bereich östlich der Bismarckstraße besteht die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 63 „Stadtteilzentrum Großschocher“, in Kraft getreten am 08.03.1993. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum errichtet.
 - Die sonstigen Flächen des zentralen Versorgungsbereiches 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), sodass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

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. Der Teilplan Stadterneuerung wurde im Jahr 2003 und in Teilen 2006 fortgeschrieben und neu beschlossen (RB III-1328/03 und RBIV-523/06). Im Fachkonzept Wohnen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2020 (SEKo, RB IV-1595/09) wurden zur Steuerung des Fördermittel- und Ressourceneinsatzes die Bestandsquartiere erneut bewertet.

Für das Plangebiet sieht der STEP W+S teils noch Sanierungsbedarf aber auch Rückbauempfehlungen. Das Fachkonzept Wohnen trifft die relevante Aussage, dass die Wohnbaublöcke des Plangebietes als konsolidiert eingestuft werden. Eine Förderung zur Veränderungen der Wohnbebauung im Gebiet erfolgt nachrangig.

Der Teilplan Wohnungsbau bewertete drei an der Dieskaustraße/ Hohenthalstraße gelegene Flächenpotenziale von max. 60 Wohnungen mit Blick auf ihre Infrastrukturausstattung mit Entwicklungspriorität.

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

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.

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet wurden zwar auf Grund Ihrer Größe nicht im STEP untersucht (Mindestgröße 3 ha). Da aber ihre weitere gewerbliche Nutzung (im Sinne des STEP Gewerbliche Bauflächen) vorgesehen ist, gilt in diesem Fall das Ziel des STEP, Bestandsgebiete zu sichern und zu entwickeln, welchem eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt wird. Der Schwerpunkt soll hierbei auf der Revitalisierung brachliegender Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. 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 Gewerbe (im Sinne des STEP Gewerbliche Bauflächen) verschlechtern.

Somit entsprechen die Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen und seine Ziele werden mittelbar unterstützt.

Im Ergebnis ergibt sich aus dem STEP Gewerbliche Bauflächen nichts, was ausdrücklich dafür sprechen würden, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu belassen. Insbesondere sind keine Entwicklungen vorgesehen, die die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches innerhalb des Plangebietes erforderlich oder zweckmäßig erscheinen lassen würden. Im Gegenteil: Es ist eher zu erwarten, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet von Nachteilen für die angestrebten Entwicklungen wären.

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

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 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 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. In der einen Stellungnahme teilte ein als „Dritter“ beteiligter Bürgerverein mit, dass keine Einwendungen bestehen. In der anderen Stellungnahme teilt ein Anwohner der Dieskaustraße seine Bedenken gegen die Planung von 60 Wohneinheiten mit. Eine solche Planung ist allerdings nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, es handelt sich vielmehr um eine Aussage des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung, die im Kap. 6.2.2 dieser Begründung wiedergegeben ist.

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 vier der beteiligten TöB gingen 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.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele werden die im Folgenden wiedergegebenen und begründeten Festsetzungen getroffen. Es handelt sich um einen „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

Im § 1 des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft:

im Norden ausgehend vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 61/7 (Ausgangspunkt) entlang der Südseite der Göhrenzer Straße auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 549 und 58/1 (beide Gemarkung Knautkleeberg),

im Osten entlang der Westseite der Seumestraße auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 551/5 (Gemarkung Knautkleeberg) und 86 (Gemarkung Knauthain) bis zu dessen südwestlichem Eckpunkt, von dort auf einer gedachten Geraden zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 64a und weiter auf der westlichen Grenze des Flurstückes 882/2 (beide Gemarkung Knauthain),

im Süden entlang der Nordseite der Knautnaundorfer Straße auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 397/4 (Gemarkung Knauthain) sowie

im Westen entlang der Ostseite der Dieskaustraße auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 109/5, 109/7, 109/18 und 109/19 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 109/20, von dort die Dieskaustraße und das Bahngelände auf einer gedachten Geraden querend zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 301/1 und weiter auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 301/1 und 301/2, auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 301/2, 303g, 303f und 303a sowie auf der westlichen Grenze des Flurstückes 303a und auf deren gedachten gradlinigen Verlängerung die Rehbacher Straße querend bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 312l, von dort weiter auf der südlichen, der westlichen und der nördlichen Grenze des Flurstückes 312l, auf der westlichen Grenze des Flurstückes 312/9, auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 921/209 und auf dessen östlicher Grenze und deren gedachter gradliniger Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 400/2 (Rehbacher Straße), von dort auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 400/2 bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt, von dort auf einer gedachten Geraden zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 400a (Rehbacher Straße) und auf dessen nördlicher Grenze das Bahngelände und die Dieskaustraße querend, weiter entlang der Ostseite der Dieskaustraße auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 399, 89/1, 101/3, 101/1, 96/7, 96/4, 96/3, 89/1 (alle Gemarkung Knauthain) und 79/5, 547/2, 79/7, 547/2, 72/1, 547/2, 61/5, 61/3, 61/1, 547/2, 61/11, 61/9, 547/2 und 61/7 (alle Gemarkung Knautkleeberg) bis zu dessen nordöstlichem Eckpunkt (Ausgangspunkt).

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 31.03.2010. Diese ist hinsichtlich der in der Festsetzung genannten Flurstücke mit folgenden Ausnahmen identisch mit dem Stand vom 01.12.2008, der dieser Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde lag: In der Festsetzung der westlichen Flurstücksgrenze heißt es nun „auf der westlichen Grenze des Flurstückes 312/9 (Anm.: bisher 313e), auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 921/209 (Anm.: bisher 921/158) und auf dessen östlicher Grenze und deren gedachter gradliniger Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 400/2 (Rehbacher Straße)“. Außerdem waren in der drittletzten Zeile der Festsetzung aufgrund redaktioneller Versehen falsche Flurstücksnummern angegeben. Dort heißt es nun richtig 72/1 anstatt 71/2 und 547/2 anstatt 54/72.

Ein Erfordernis zu erneuten Beteiligungen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) aufgrund der nachträglichen Anpassung bzw. Berichtigung der Festsetzung besteht nicht. Die Flurstücksgrenzen wurden nicht verändert, sodass auch die Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches unverändert geblieben ist. Hinsichtlich der fehlerhaft angegebenen Flurstücksgrenzen sind Verwechslungen ausgeschlossen, da es Flurstücke mit den versehentlich angegebenen Flurstücksnummern in den betreffenden Gemarkungen nicht gibt. Auch gibt es im Umfeld des Flurstückes 72/1 keine Flurstücke, bei denen Verwechslungen möglich gewesen wären. Für das Flurstück 72/2 gilt dies allein schon deshalb, weil es in der Festsetzung lautet „entlang der Ostseite der Dieskaustraße auf den östlichen Grenzen der Flurstücke,“; die östliche Grenze dieses Flurstückes verläuft nicht entlang der Ostseite der Dieskaustraße. Der gewollte Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches war somit auch in den fraglichen Bereichen zweifelsfrei nachvollziehbar, spätestens unter Hinzuziehung des Übersichtsplanes.

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. Für die nicht in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommenen Bereiche des Ortsteiles Knautkleeberg-Knauthain war insbesondere aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen und der abseitigen Lage kein Planungserfordernis erkennbar.

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:

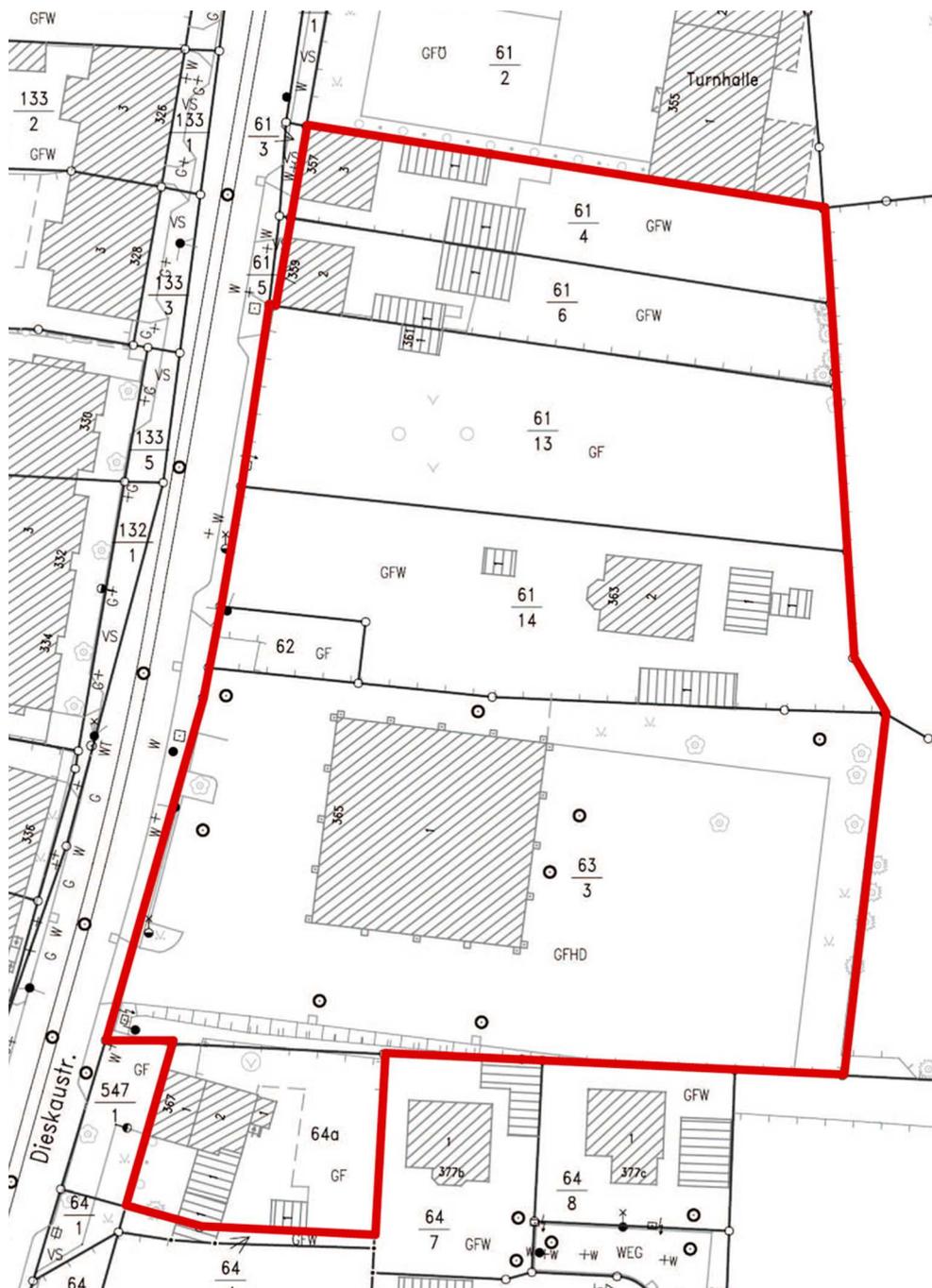
(1) Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der Sortimente

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

als Hauptsortiment führen, sind ausschließlich auf den Flurstücken 61/4, 61/6, 61/13, 61/14, 62, 63/3 und 64a (Dieskaustraße 357 bis 367) zulässig (alle Flurstücke Gemarkung Knautkleeberg).

Auf allen anderen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Baugrundstücken und Teilen davon sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der genannten Sortimente als Hauptsortiment nicht zulässig.

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 31.03.2010. Diese ist hinsichtlich der in der Festsetzung genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 24.05.2009, der dieser Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes zugrunde lag. Die in der Festsetzung namentlich genannten Flurstücke sind in folgender Abbildung dargestellt:



Nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden die bislang in der Festsetzung genannten Flurstücke 133/2, 133/4, 133/6, 132/2, 132c, 132a, 127/2 und 127/1 (Dieskaustraße 326 bis 340) aus der Festsetzung entfernt. Diese Flurstücke liegen westlich der Dieskaustraße und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig sind, wäre die Festsetzung insofern wirkungslos gewesen. Auch inhaltlich wäre die Festsetzung für die genannten Flurstücke bedeutungslos gewesen, da dort die in der Festsetzung genannten Nutzungen ihrer Art nach auch ohne die Festsetzung zulässig sind. Die Berichtigung ist somit rein redaktioneller Natur, sodass erneute Beteiligungen zum Entwurf (§ 4a Abs. 3 BauGB) nicht erforderlich sind.

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es,

- den im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungslage Knautkleeberg planungsrechtlich eindeutig zu bestimmen und räumlich abzugrenzen sowie
- auf allen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Baugrundstücken im Plangebiet die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen.

Das zuletzt genannte Ziel besteht ausdrücklich für alle außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Baugrundstücken,

- soweit dort keine nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, um dort die Ansiedlung derartiger Nutzungen grundsätzlich verhindern zu können, und
- soweit nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen bereits vorhanden sind, um diese auf den „passiven Bestandschutz“ zu verweisen.

Damit soll die übergeordnete Zielsetzung dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden.

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

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele a) und b) (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. Die im § 9 Abs. 2a BauGB genannten Anforderungen sind wie folgt erfüllt:

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Ein Bebauungsplan, in dem ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, besteht für das Plangebiet nicht.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der 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 nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungslage Knautkleeberg gelegenen Teilen des Plangebietes dem Ziel a) entsprechend ausgeschlossen. Damit kann in diesen Teilen des Plangebietes 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 gesetzten übergeordneten Ziele dieses Bebauungsplanes und der Stadtentwicklung 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 – hier nahversorgungsrelevanten – 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 nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungslage Knautkleeberg entgegen.
- Damit trägt er dazu bei, eine räumliche Diversifizierung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten bzw. außerhalb der

zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Gleichzeitig dient er damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Teilen des Plangebietes würde mit Sicherheit die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche – vor allem die Nahversorgungslage Knautkleeberg – schwächen und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf deren Erhaltung bzw. Entwicklung nach sich ziehen (möglicherweise bis hin zu "Verödungstendenzen"). Dies würde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen stehen.

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 waren insbesondere Bestrebungen, im Plangebiet Bauvorhaben für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu errichten (siehe Kap. 2). Die Verwirklichung eines solchen Vorhabens 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. Dies gilt vorliegend insbesondere auch im Zusammenwirken mit der in der Nähe der Nahversorgungslage Knautkleeberg bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung (SB-Markt mit Bäcker und Fleischer). Dies hätte aber ebenso auch für den Fall gegolten, dass diese bestehenden Einzelhandelsbetriebe ihren Standort in das zuletzt beantragte, aus Sicht der Betreiber sicherlich günstiger gelegene Bauvorhaben verlagert hätten. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereichen kommen. Betroffen sind insbesondere die Nahversorgungslage Knautkleeberg aber auch das D-Zentrum Südwestzentrum, 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 Südwestzentrum besteht außerdem das Ziel, die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter zu verfestigen und zu verbessern. Entstände ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungslage Knautkleeberg, dann würde sich dessen Einzugsbereich mit dem der Nahversorgungslage aber – aufgrund der stadträumlichen Situation des Ortsteiles Knautkleeberg-Knauthain – auch mit dem des D-Zentrums Südwestzentrum überschneiden – wie es ja bereits jetzt hinsichtlich des bestehenden SB-Marktes an der Rehbacher Straße der Fall ist. Folge wären weitere Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der Nahversorgungslage und des D-Zentrums, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die Ziele für die Nahversorgungslage bzw. für das D-Zentrum könnten nicht erreicht werden. Dies gilt ebenso für den Fall der Verlagerung des bestehenden SB-Marktes samt Bäcker und Fleischer an einen neuen Standort im Plangebiet und der endgültigen Aufgabe des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am bisherigen Standort. Denn der zuletzt beantragte neue Standort wäre allein schon aufgrund seiner räumlichen Lage in der „ersten Reihe“ sicherlich attraktiver gewesen als der bisherige Standort und hätte deshalb mehr (mobile) Kundschaft angezogen. Allein dies würde zu Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der Nahversorgungslage und des D-Zentrums führen.

Aus den oben genannten Gründen 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 nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen entsprechenden Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Folgen einer Einzelhandelsagglomeration bzw. der Verlagerung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe an einen attraktiveren Standort gelten hier entsprechend.
- Auch hinsichtlich der im Plangebiet bereits vorhandenen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung, dem SB-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 Bestandsschutz zu beschränken. Hinsichtlich des Bäckers und des Fleischers gilt, dass diese jeweils für sich gesehen aufgrund der auch weiterhin bestehenden Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ grundsätzlich nicht auf den passiven Bestandsschutz beschränkt sind. Zu beachten ist aber, dass die derzeitigen (gemeinsam genutzten) Räumlichkeiten hinsichtlich der Größe wohl nicht der Definition des „Leipziger Ladens“ entsprechen.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der weiteren Ansiedlung bzw. der weiteren Entwicklung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Teilen des 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 der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegenen Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der nahversorgungsrelevanten 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 Bestandsschutz**“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente 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 Grundstückseigentümer bzw. die Eigentümer/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. Für den SB-Markt kann derzeit zwar angenommen werden, dass die Anlagen den aktuellen Anforderungen weitgehend 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 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

Die Belange und ihre konkrete Betroffenheit werden im Folgenden 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 und Stadtteile dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, 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 oder die weitere Entwicklung bestehender nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungslage Knaukleeberg gelegenen Teilen 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 Entwicklungen hinsichtlich nahversorgungsrelevanter 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 nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in den außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungslage Knaukleeberg gelegenen Teilen des Plangebietes würde der Besatz an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Nahversorgungslage weiter zunehmen. Mit großer Wahrscheinlichkeit würde eine Einzelhandelsagglomeration im Bereich des bestehenden SB-Marktes entstehen bzw. weiter wachsen. Zumindest aber wäre mit einer Zunahme der Attraktivität des SB-Marktes bei seiner Verlagerung an einen neuen, aus Sicht der Betreiber günstiger gelegenen Standort zu rechnen, wie dies mit dem für diesen Bebauungsplan mit Anlass gebenden Bauvorhaben beabsichtigt war. Mit Blick auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz in den zentralen Versorgungsbereichen würde jede dieser Entwicklungen mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestandes insbesondere in der Nahversorgungslage Knaukleeberg, aber auch im D-Zentrum Südwestzentrum gehen. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Leerstände, teilweise Verödung). Das Erreichen des Zieles der Erhaltung, Sicherung, Entwicklung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche wäre 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 nahversorgungsrelevanten 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 Verfestigung bestehender sowie die Realisierung weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes – soweit es sich nicht um „Leipziger Läden“ oder „Werksverkauf“ handelt – 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 derartiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 unter b) 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 Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben. Entsprechende Äußerungen sind im Rahmen des Verfahrens zwar nicht eingegangen. Seitens der Stadt wird aber dennoch von einem solchen Interesse ausgegangen. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass nahversorgungsrelevante 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. Dabei ist auch zu beachten, dass die Grundstücke durch die Unzulässigkeit der nahversorgungsrelevanten Sortimente auch für solche Einzelhandelsbetriebe uninteressant werden, die neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch sonstige zentrenrelevante Sortimente anbieten (z.B. SB-Märkte).

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 eingeschränken; 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-nahversorgungsrelevanten oder mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauG zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (einschließlich 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. mitgeteilt²:

- 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

² Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, mit Datum vom 16.05.2009

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, 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 wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist eindeutig gegeben. Betroffen ist hier insbesondere 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 bzw.
- an einer Verlagerung des Betriebes an einen attraktiveren Standort interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung (SB-Markt) mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt wird (zumindest hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiter entwickeln oder ausbauen zu können. Ebenso ist das Interesse von Bedeutung, die Nutzung an einen anderen (attraktiveren) Standort im Plangebiet zu verlagern. Dem steht die Festsetzung entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen des SB-Marktes (hinsichtlich des Angebotes an nahversorgungsrelevanten Sortimenten) sind danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom passiven Bestandsschutz gedeckt ist. Die Verlagerung des Betriebes ist innerhalb des Plangebietes nur noch in den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungslage Knautkleeberg hinein zulässig – dürfte dort allerdings aufgrund fehlender Baupotentialflächen faktisch nicht möglich sein.

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 nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungslage Knautkleeberg erneut aufgenommen werden dürfen, soweit sie nicht in Form des „Leipziger Ladens“ wieder aufgenommen werden. 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 als Betreiber des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes Betroffenen gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiter führen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet außerhalb der Nahversorgungslage Knautkleeberg nur noch gefunden werden kann, soweit die Weiterführung des Betriebes in Form des „Leipziger Ladens“ erfolgt. Für den SB-Markt wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich ist. Sollte der Bestandsschutz für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den SB-Markt kein neuer Betriebsstandort in den außerhalb der Nahversorgungslage Knautkleeberg gelegenen Teilen des 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 nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. auch außerhalb des Plangebietes.
- Auch hinsichtlich einer möglichst **uneingeschränkten weiteren Entwicklung** und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlagen sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind – soweit auf nahversorgungsrelevante Sortimente bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar unverändert zulässig, nicht aber für nahversorgungsrelevante Sortimente.

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 nahversorgungsrelevanten 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-nahversorgungsrelevante, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen oder völlig andere Nutzung aufzunehmen (oder aufnehmen zu lassen), mit denen die getätigten Investitionen (z.B. in bauliche Anlagen oder Einrichtungen) auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Weiternutzung der derzeit zwar für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) 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 eines der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe:

Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen nicht eingegriffen wird und somit die Möglichkeit bleibt, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren. Genommen wird lediglich weitestgehend die Möglichkeit der Entwicklung (hier: Ausweitung) innerhalb des derzeit genutzten Gebäudes, soweit dies nicht im Rahmen des „Leipziger Ladens“ bleibt“. 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 in der nächsten Zeit nicht damit zu rechnen sein, dass über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen erforderlich werden. Der SB-Markt wurde in den Jahren 1995/1996 errichtet. Folglich kann angenommen werden, dass die Anlagen im Wesentlichen den aktuellen Anforderungen weitgehend entsprechen dürften und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind – zumal sich die Eigentümer des Gebäudes bzw. die Betreiber der Nutzungen im Aufstellungsverfahren nicht geäußert haben. Jedenfalls 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.

- Hinsichtlich einer **Verlagerung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen** an einen anderen Standort im Plangebiet gilt, dass dies für den SB-Markt in den außerhalb der Nahversorgungslage Knautkleeberg gelegenen Teilen des Plangebietes aufgrund der Festsetzung nicht mehr möglich ist. Dies ist aber zumutbar. Der neue Standort wäre zwar möglicherweise attraktiver und würde mehr (Kfz-orientierte) Kundschaft anziehen. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.
Für den Bäcker und den Fleischer gilt dies entsprechend, soweit sie sich nicht in einen „Leipziger Laden“ verlagern wollen.

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

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, derjenigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an außerhalb der Nahversorgungslage Knautkleeberg gelegenen Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln bzw. innerhalb des Plangebietes umzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegen steht, soweit es sich nicht um „Leipziger Läden“ oder „Werksverkauf“ handelt. Berührt ist aber auch hier lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch bzw. an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

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 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 zu 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 der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit nahversorgungsrelevanten 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 nahversorgungsrelevanten 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 nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Leipziger Ladens“ erforderlich, soweit darin nahversorgungsrelevante Hauptsortimente angeboten werden sollen. Denn: „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Dagegen sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten (Näheres siehe Kap. 6.2.1). 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 „Leipziger Läden“ mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, 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 nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die Belange a) bis c) von Vorteil wäre. Zwar wäre es für den mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung zu schützenden und zu stärkenden zentralen Versor-

gungsbereich 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. 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 2 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 nahversorgungsrelevanten 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 nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente 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 nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ auch solcher Sortimente 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 er-

wartenden 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. Zum **Begriff der Verkaufsfläche** siehe Kap. 11.2.

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 nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ solcher Sortimente 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 nahversorgungsrelevante 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 nahversorgungsrelevanten Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d)) sowie
- möglicher Betreiber solcher Einrichtungen.

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) von Vorteil 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 Werksverkaufes auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch

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

13. Hinweis auf „einfachen B-Plan“

Im Interesse der eindeutigen Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplanes im Rahmen seiner Umsetzung wurde nach den 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. Dabei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung des Plandokumentes, nicht aber um eine Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bauleitplans nach den Beteiligungen zum Entwurf. Erneute Beteiligungen zum Entwurf im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich.

* * * * *

Leipzig, den

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang 1: Nahversorgungslage Knautkleeberg
Anhang 2: D-Zentrum Südwestzentrum
Anhang 3: Ausschnitt Zentrenplan, Versorgungsraum Südwest
(alle aus: STEP Zentren, Anlage 1 bzw. 2)

STEP Zentren

Versorgungsraum Südwest
 Zentrum 405

Knautkleeberg 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



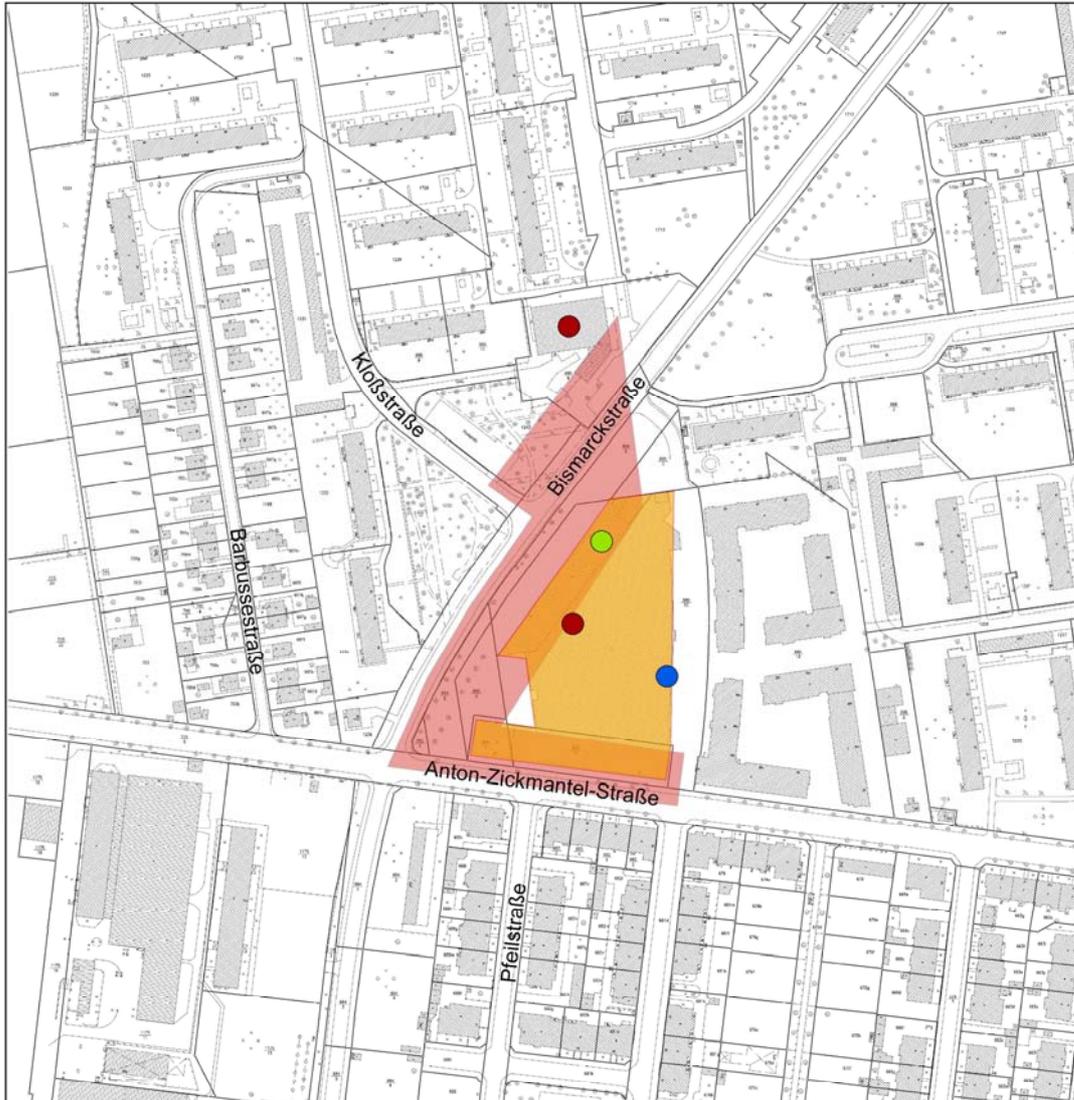
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
 Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
 Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren, Fortschreibung, Stand Januar 2008

Versorgungsraum Südwest
Zentrum 404

Südwestzentrum D-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Die Flächenbegrenzung hinsichtlich der Grundstückstiefe sowie das zulässige Nutzungsmaß werden für die in die Zentrenabgrenzung einbezogenen Parzellen durch Bebauungsplan oder auf Grundlage des §34 BauGB bestimmt.

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

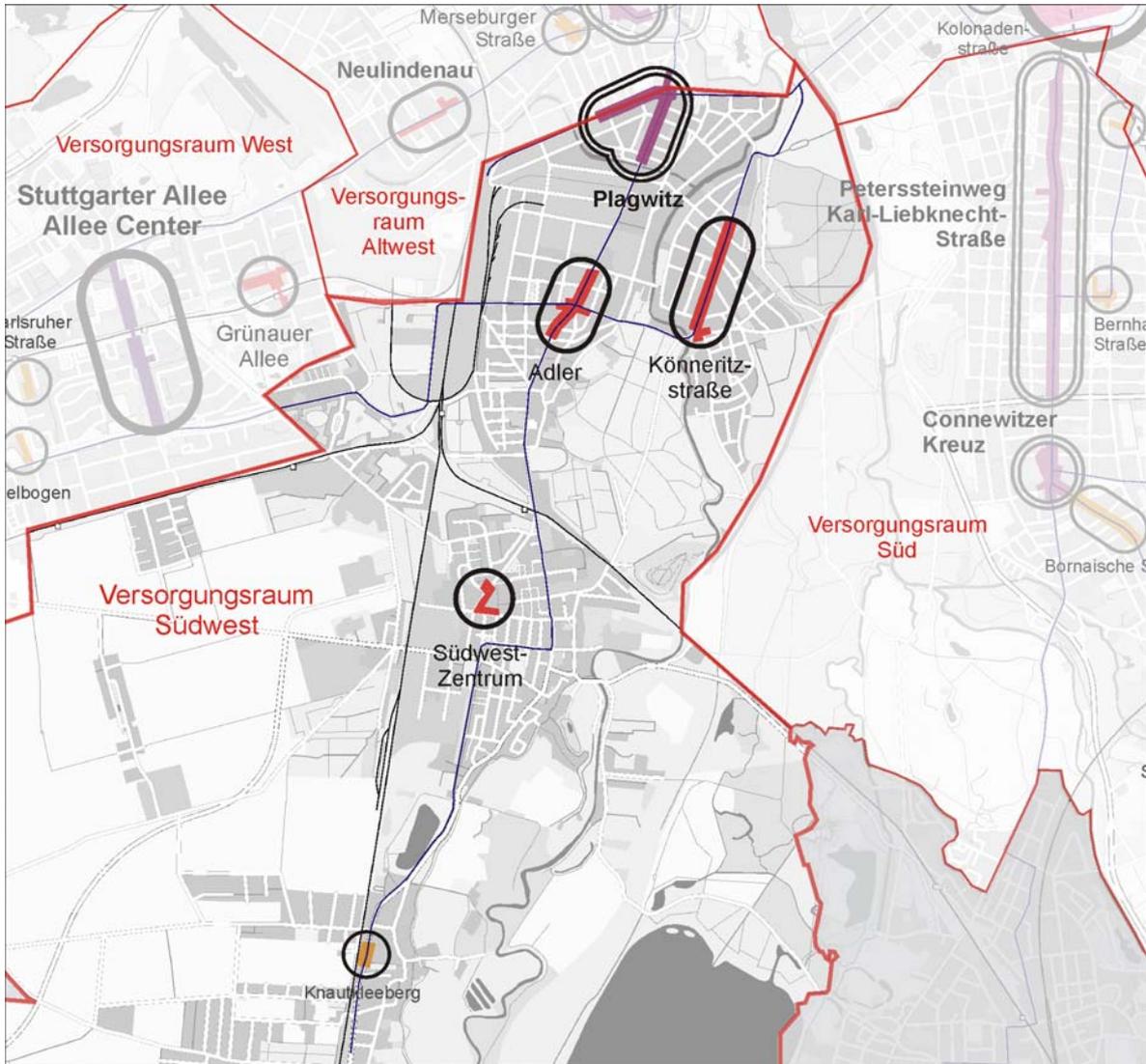
- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig



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

STEP Zentren, Fortschreibung 2009 - Ausschnitt Versorgungsraum Südwest



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