



Stadt Leipzig

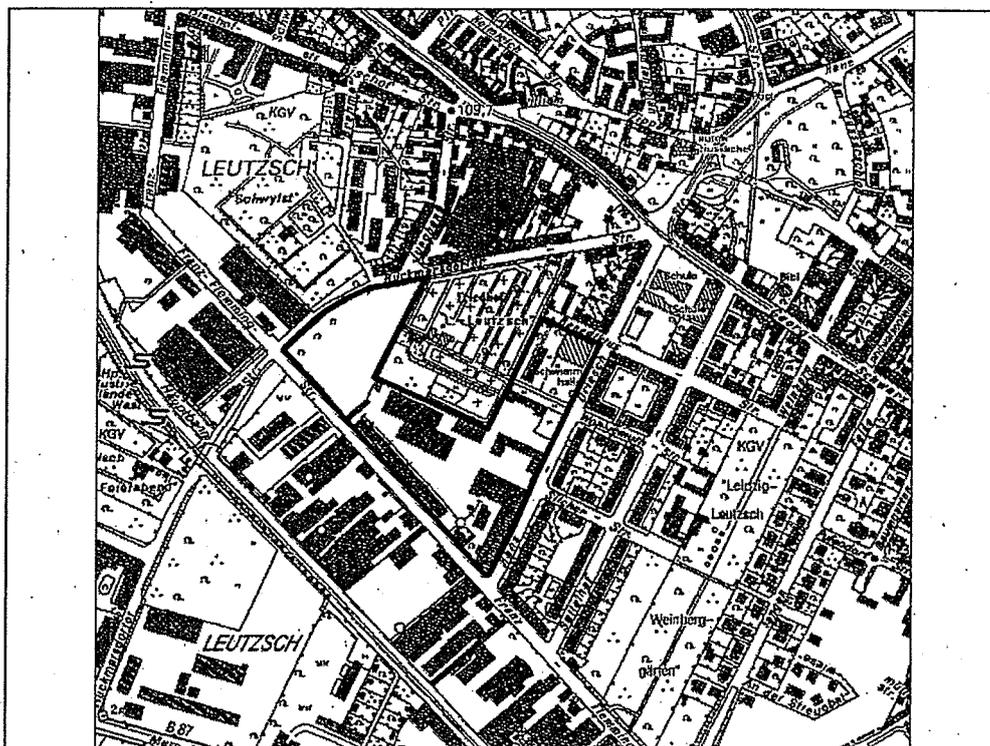
**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 364
Rückmarsdorfer Straße / Franz-
Flemming-Straße / Hans-Driesch-Straße –
Nutzungsarten**

Stadtbezirk: Alt-West

Ortsteil: Leutzsch

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplangebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Alt-West, Ortsteil Leutzsch¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 5 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Nordwesten bzw. Nordosten von der Rückmarsdorfer Straße, dem Friedhof Leutzsch und der Benediktusstraße
- im Südosten von der Hans-Driesch-Straße sowie
- im Südwesten von der Franz-Flemming-Straße.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

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

Die Realisierung 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 beizutragen, hier insbesondere der für diesen Bebauungsplan relevanten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche (Näheres siehe Kap. 6.2.1)

- D-Zentrum Leutzsch und
- Nahversorgungslage Ellernweg sowie
- C-Zentrum Lindenauer Markt und
- D-Zentrum Neulindenau.

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

Ebenso soll zur Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Zentrenstruktur der Stadt insgesamt beigetragen werden.

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

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Altwest:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Der in den Zentren erreichte Ausstattungsstand soll gesichert und gestärkt werden.
 - Dazu sollen die dort vorhandenen Qualitäten und Potenziale genutzt, weiter verfestigt und ausgebaut werden.
 - Insbesondere die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll gestützt und gestärkt sowie weiter entwickelt werden.
- Für das D-Zentrum Leutzsch:
 - Ergänzungen der Einzelhandelsausstattung sollen in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen, insbesondere aber auch auf den vorhandenen Baupotenzialflächen erfolgen.
- C-Zentrum Lindenauer Markt:
 - Zur Stützung, Stärkung und weiteren Entwicklung der Nahversorgungsfunktion soll ein breites und vielfältiges Angebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf entwickelt werden.
 - Entsprechende Ergänzungen sollen in den im Bestand vorhandenen kleinteiligen Potenzialen, insbesondere aber auch auf den vorhandenen Baupotenzialflächen erfolgen.

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

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Zentrenstruktur haben können, sollen nicht mehr zulässig sein. Damit wird bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

b) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Hauptsortimente

Abweichend von Ziel c) 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 nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden, da von ihnen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur zu erwarten sind. Begründet ist dies durch ihre lediglich sehr geringe Angebotsvielfalt verbunden mit ihrer anteiligen flächenmäßigen Begrenzung. Diese Öffnung kommt insbesondere den Interessen der Grundstückseigentümer entgegen. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

Es bei der grundsätzlichen Zulässigkeit des „**Leipziger Ladens**“ im Plangebiet zu belassen, ist ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll einerseits Entwicklungen, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Zielsetzung der Stadt eindeutig entgegen stehen würden, vorgebeugt werden. Andererseits wären durch die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet keine positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1.

4. Verfahren

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

| | |
|--|-----------------------|
| Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. V-49/09) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 23/2009 am 05.12.2009 | 19.11.2009 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2010 vom 30.04.2010 | 18.05. bis 17.06.2010 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom | 10.05.2010 |

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Wohngebiete des Ortsteils Leutzsch, außerhalb des Siedlungsschwerpunktes. Es ist durch großflächige, ehemals gewerblich genutzte Brachen, leerstehende Gewerbehallen, kulturelle Einrichtungen (Theaterfabrik), sportliche Einrichtungen (Schwimmhalle) und vereinzelte gewerbliche Nutzungen geprägt.

Wohnnutzung ist im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet finden sich in der Hans-Driesch-Straße lediglich untergeordnete Ausläufer der Wohnbebauung des Ortsteiles. Ansonsten ist das Umfeld des Plangebietes durch gewerbliche Nutzungen, durch den Friedhof Leutzsch und durch die Kleingartenanlage „Schwylst“ geprägt.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Flächen mit Ansiedlungsdruck bzw. Ansiedlungspotenzial für Einzelhandelsbetriebe, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung sowie die Stärkung der für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können, befinden sich aktuell insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes auf den noch brachliegenden Flächen eines ehemaligen Gewerbegrundstückes, für das es Bestrebungen gibt, einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzusiedeln; es wurden dafür bereits ein Antrag auf Errichtung eines SB-Marktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche eingereicht.

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

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

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

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 18.06.2010 insbesondere mitgeteilt:

- *Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen und die Grundsätze der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen berücksichtigt wurden. Die Prüfung im Raumordnungskataster der Landesdirektion Leipzig ergab auch keine Konflikte bzw. Überschneidungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen.*

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 16.06.2010 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig entwickelt. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist darin dargestellt: Gewerbliche Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad bzw. Allgemeine Grün- und Freifläche. Darstellungen, die die Erhaltung oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hätten oder erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht enthalten.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

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

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

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung

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

Außerdem werden die geltenden **Grundsätze zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben** (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.

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

- *Die großflächigen peripheren Einzelhandelskonzentrationen in Burghausen-Rückmarsdorf stellen infolge ihres zentrenrelevanten Einzelhandelsbesatzes eine erhebliche Gefahr für die integrierten Zentrenlagen und deren weitere Entwicklung dar. Möglichkeiten zu einer kontrollierten Rückführung insbesondere der zentrenrelevanten Angebote an diesen Standorten sind deshalb unbedingt zu nutzen.*

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

- die integrierten Zentrenlagen im Versorgungsraum gestärkt und nicht etwa durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geschwächt werden;
- dadurch werden wichtige Voraussetzungen für die Erhaltung und die weitere Entwicklung der integrierten Zentrenlagen.

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

- D-Zentrum Leutzsch (siehe Anhang 2 der Begründung),
- Nahversorgungslage Ellernweg (siehe Anhang 3),
- C-Zentrum Lindenauer Markt (siehe Anhang 4)
- D-Zentrum Neulindenau (Anhang 5).

Das **D-Zentrum Leutzsch** sollte ursprünglich im Umfeld des Rathauses Leutzsch in der Ortsteilmitte mit direktem ÖPNV-Anschluss aller Wohngebiete weiter entwickelt werden. Durch die Errichtung eines neuen Einzelhandelszentrums an der Junghansstraße ist jedoch eine Schwerpunktverlagerung an der Georg-Schwarz-Straße nach Norden eingetreten. Die wünschenswerte Verknüpfung beider Teilstandorte ist wegen der fehlenden Sichtbeziehung, der geringen Nutzungspotenziale, der desolaten Bestandsbebauung und der schmalen Gehwege in dem unübersichtlichen Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße schwierig. Nach dem Verlust insbesondere des Lebensmittelangebotes am Rathaus soll hier die Sicherung verbliebener Angebote im Bestand erfolgen und die Chance zur Entwicklung des Flächenpotenzials neben dem künftigen Stadtplatz Ecke Rückmarsdorfer Straße erhalten werden. Der neue Einzelhandelsschwerpunkt trägt zur Stabilisierung des Geschäftsbesatzes im nördlichen Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße und zur Schließung dort bestehender Baulücken bei.

Im Bereich der **Nahversorgungslage Ellernweg** konzentriert sich ein kleinteiliger Geschäftsbesatz an der Nahversorgungslage um einen Discountmarkt. Diesem integrierten Standort kommt

eine wesentliche Rolle für die wohnungsnahe Versorgung im südlichen Teil von Leutzsch bis in Randbereiche von Altlindenau zu.

Das **C-Zentrum Lindenauer Markt** umfasst den qualitativ voll umgestalteten Platzraum einschließlich der engeren Verknüpfungsbereiche mit den angrenzenden Straßenräumen. Mit Wochenmarkt, Theater- und Kulturstätten, Gastronomie sowie Gesundheitszentrum im sanierten Gebäudeteil des ehemaligen Westbades weist der Standort sowohl eine lebendige Angebotsvielfalt, als auch prägende Bauwerke auf. Der Lindenauer Markt ist Verknüpfungspunkt der Tram- und Buslinien, die nicht nur alle Ortsteile des Versorgungsraums, sondern auch Grünau umsteigefrei anbinden. Allein der überwiegend kleinteilige Einzelhandelsbesatz am Lindenauer Markt mit Schwerpunkt im Nonfood-Bereich wird der Bedeutung eines wichtigen Stadtteilzentrums bisher nicht gerecht. Es fehlt insbesondere ein breites und vielfältiges Angebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Für die erforderliche Ansiedlung von Magnetbetrieben stehen ausreichend große Baupotenzialflächen zwischen Henrici- und Kuhturmstraße zur Verfügung. Die hohe städtebauliche Qualität des Standortes und der für die Zentrenentwicklung notwendige Synergieeffekt für die bestehenden Ladennutzungen stellen hohe Anforderungen an die Integration eines neuen Einkaufszentrums.

Das **D-Zentrum Neulindenau** weist zwei jeweils durch Neubauimmobilien dominierte Schwerpunkte an der Lützner Straße auf. Der an der Saalfelder Straße in einem Wohn- und Geschäftshaus gegenüber dem Bushof angesiedelte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit einem Supermarkt verfügt über einen guten ÖPNV-Anschluss, ist aber wegen seiner Randlage aus den Siedlungsschwerpunkten im Ortsteil weniger gut erreichbar. Die Verknüpfung zu dem westlich an der Bausestraße gelegenen und heute durch eine gemischte kleinteilige Nutzungsstruktur geprägten Bereich ist erschwert durch einen Abschnitt mit Wohnbebauung relevante Nutzungen.

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

- Der Einzelhandel im **C-Zentrum** ist geprägt durch ein breit gefächertes und in mehreren Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auch tiefes Warenangebot sowie eine abwechslungsreiche Mischung von Betriebstypen und angemessen leistungsfähige Dimensionierung der Verkaufsflächen. Aus diesem Grund sind in einem C-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen.
- Im **D-Zentrum** ist der Einzelhandel angemessen dimensioniert und geprägt durch ein breites und vielfältiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und weitere Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs) als auch durch die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (Waren des mittelfristigen und zum Teil auch des langfristigen Bedarfes). Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen.
- Das Warenangebot der **Nahversorgungslage** ist geprägt durch ein breites Lebensmittelsortiment. Aus diesem Grund sind in einer Nahversorgungslage nur die in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente des Lebensmittelbereiches, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Sanitätswaren sowie Schnittblumen, zoologischer Bedarf typisch und zu schützen.

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

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

- Für das D-Zentrum Leutzsch soll die Sicherung verbliebener Angebote im Bestand erfolgen und die Chance zur Entwicklung des Flächenpotenzials neben dem künftigen Stadtplatz Ecke Rückmarsdorfer Straße erhalten werden.
- In der Nahversorgungslage Ellernweg soll der bestehende Geschäftsbetrieb überwiegend mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs an der Georg-Schwarz-Straße um einen Discountmarkt am Ellernweg gesichert werden.
- Für das C-Zentrum Lindenauer Markt ist die noch ausstehende funktionale Aufwertung dieses Standorts zum vollwertigen C-Zentrum vorrangiges Ziel.
- Zum Schutz der Nahversorgungsfunktionen des D-Zentrums Neulindenau müssen konkurrierende Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Lage, insbesondere in angrenzenden Gewerbegebieten unterbunden werden.

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

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

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

- D-Zentrum Leutzsch

Für einen Teilbereich des D-Zentrums besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 230 „Stadtteilzentrum Leutzsch“. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum „Leutzsch Arkaden“ errichtet.

Für weitere Teile des D-Zentrums besteht der Bebauungspläne Nr. 69.2 „Am Wasserschloß“ bzw. Nr. 69.5 „Stadtplatz am Leutzscher Rathaus“. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) bzw. als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt, sodass Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.

Die übrigen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

- Nahversorgungslage Ellernweg

Die südlich der Georg-Schwarz-Straße gelegenen Flächen befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69.3 „Rosenmüllerstraße“. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt, sodass Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind.

Der restliche Flächenanteil befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

- C-Zentrum Lindenauer Markt

Teile des Zentrums befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistrasse“ bzw. seiner 1. Änderung. Die Art der baulichen Nutzung ist dort als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) festgesetzt, sodass Läden allgemein zulässig sind.

Für eine Teilfläche des Bebauungsplan Nr. 30.1 „Henricistrasse“ wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 286 „Stadtteilzentrum Lindenauer Markt“ aufgestellt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen.

Die übrigen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bzw. einer Gemengelage, so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Das Areal des Zentrums weist noch Brachflächen auf.

- D-Zentrum Neulindenau

Für den westlichen Teilbereich des D-Zentrums besteht der Bebauungsplan Nr. 22.2 „Am Kanal“. Der Bebauungsplan trifft bereits Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels in Gewerbegebieten. Die Flächen des D-Zentrums sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt, sodass Läden allgemein zulässig sind.

Der östliche Teil des D-Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einer Gemengelage, so dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

Zum „**Leipziger Laden**“, der ein typisches Element in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Leipzig ist, enthält der STEP Zentren folgende für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kap. 4.1, S. 20-21):

- *Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um*
 - *einen kleinen Laden mit einer Verkaufsfläche bis 150 m² [...]*
 - *als Nachbarschaftsladen aber auch als Ladenhandwerk beim Angebotsschwerpunkt im Food-Bereich [...],*
 - *als Fachgeschäft beim Angebotsschwerpunkt im Nonfood-Bereich, der ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes [Sortiment] mit ergänzenden Dienstleistungen anbietet [...]*
 - *in der Regel in direkter räumlich-funktionaler Zuordnung zu Wohngebieten [...].*

- Eine besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung haben die „Leipziger Läden“ insbesondere im Hinblick auf folgende Belange[...] Aufgrund der räumlich-funktionalen Integration in das Stadtgefüge (Zuordnung zu Wohngebieten) [...] dienen die Läden oft als Identifikationsbereich urbanen Lebens (Kontakt, Begegnung) insbesondere auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Sie tragen durch diese Identifikationswirkung auch zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in den Wohnquartieren und damit zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen bei ..
- Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund dieser städtebaulichen und stadtentwicklungspolitische Bedeutung überall dort im Stadtgebiet erhalten oder angesiedelt werden sollen, wo dadurch positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die Gebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, da von dort gelegenen „Leipziger Läden“ im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Dies ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels mittels Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Dem entsprechend sollen „Leipziger Läden“ von den Grundsätzen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben nicht betroffen sein (vgl. STEP Zentren, S. 75):

- Läden, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dienen und von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen sind. [...]
- [Dies trifft] regelmäßig in Leipzig auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche bis 150 m² („Leipziger Laden“[...]) zu.

Schließlich sagt die Beschlussfassung zum STEP Zentren im Beschlusspunkt 5 aus:

- Außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen, sofern von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das trifft regelmäßig auf die das Ortsbild von Leipzig prägenden Läden bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 150 m² („Leipziger Läden“) zu.

Auch dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für sein Plangebiet ist die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausdrücklich nicht Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Folglich trifft er auch keine Festsetzung, mit der diese „Leipziger Läden“ vom generellen Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (vgl. § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes; Kap. 10.1 dieser Begründung) ausgenommen werden.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan die obigen Aussagen des STEP Zentren und setzt sie um. Denn die Aussagen des STEP Zentren schließen nicht aus, dass der "Leipziger Laden“ in begründeten Ausnahmefällen dennoch als nicht zulässig festgesetzt wird, z.B. weil im konkreten Einzelfall die möglichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche überwiegen gegenüber den zu erwartenden positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche. Ein solcher begründeter Ausnahmefall liegt hier vor. Im Einzelnen:

- a) Das Plangebiet befindet sich zwar in unmittelbarer Randlage zu Ausläufern von Wohngebieten. Aufgrund der überwiegend angrenzenden gewerblichen Nutzung bzw. des Friedhofes und aufgrund des geringen Umfanges der angrenzenden Wohnnutzung ist aber von einer direkten räumlich-funktionalen Zuordnung zu Wohngebieten überwiegend nicht auszugehen.
- b) Aufgrund der fehlenden räumlich-funktionalen Integration in das Stadtgefüge (Zuordnung zu Wohngebieten; s.o.) und des geringen Umfanges der angrenzenden Wohnnutzung würden

die Läden – so sie überhaupt auskömmlich betrieben werden können – nicht in nennenswertem Umfang als Identifikationsbereich urbanen Lebens dienen können.

- c) Positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches insgesamt sind durch die Ansiedlung „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu erwarten, insbesondere da sich das Plangebiet in Randlage des Siedlungsbereiches befindet. Lediglich für den untergeordneten, östlich des Plangebietes gelegenen Teil des Siedlungsbereiches wären gewisse positive Effekte aufgrund der Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (bis zu ca. 500 m) denkbar – dies aber auch nur dann, wenn sich „Leipziger Läden“ mit einer der potentiellen Nachfrage entsprechenden Angebotspalette in den angrenzenden Teilen des Plangebietes ansiedeln würden und halten könnten. Dies ist eher unwahrscheinlich. Schließlich übernehmen die in den nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereichen bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe die Nahversorgung im relevanten Siedlungsbereich bereits in großem Maße. Auch sind in den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und hier vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen bereits „Leipziger Läden“ bzw. dafür geeignete Ansiedlungspotentiale vorhanden. Folglich ist nicht zu erwarten, dass bei Zulässigkeit bzw. nur ausnahmsweiser Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet positive Effekten zu Gunsten des Siedlungsbereiches eintreten, die nicht auch ohne diese Zulässigkeit eintreten könnten. Da in den angesprochenen Stadtteilen bereits eine hohe Ausstattung mit zentrenrelevantem Einzelhandel vorliegt, ist auch nicht davon auszugehen, dass durch Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet eine maßgeblich erhöhte Kaufkraftbindung in den Stadtteilen erreicht werden kann.
- d) Statt dessen wären allerdings negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche nicht auszuschließen, insbesondere wenn „Leipziger Läden“ allgemein zulässig blieben. Jeder einzelne „Leipziger Laden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, der sich im Plangebiet ansiedelt, stünde grundsätzlich in Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen, für die nachteilige Auswirkungen somit nicht auszuschließen wären. Aufgrund der Flächengröße der zur Disposition stehenden Grundstücke ist aber auch die Ansiedlung einer Vielzahl von „Leipziger Läden“ im Plangebiet möglich. Dadurch wäre die Entstehung einer insgesamt neuen zentrenrelevanten Einzelhandelsagglomeration im Bereich Rückmarsdorfer Straße / Franz-Flemming-Straße / Hans-Driesch-Straße nicht auszuschließen. Dies würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen, die wohl zu Lasten des Einzelhandelsbestandes in den Zentren (Geschäftsaufgaben) gehen würde. Auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den Zentren würde verhindert oder zumindest erschwert werden. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur. Damit würden die im STEP Zentren begründeten Ziele der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur konterkariert werden.
- Ebenso würde die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ im Plangebiet auch die entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf den Erhalt oder die Ansiedlung solcher „Leipziger Läden“ nach sich ziehen, die zwar außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber in den Wohngebieten und damit in direkter räumlich-funktionaler Zuordnung zu den Wohngebieten gelegen sind und die damit den darauf bezogenen Zielen des STEP Zentren entsprechen.
- e) Obige Aussagen gelten entsprechend auch für den kleinteiligen Facheinzelhandel. Dessen Stärkung – die grundsätzlich durchaus wünschenswert ist – wäre im Übrigen im Plangebiet nur dann in maßgeblichem Umfang zu erwarten, wenn sich eine Agglomeration solcher Fachgeschäfte dort ansiedeln würde, die eine entsprechende Magnetwirkung entfaltet. Für vereinzelte Fachgeschäfte ist dagegen die Ansiedlung im Siedlungsbereich (aufgrund des

größeren in direktem Umfeld vorhandenen Kundenpotentials) bzw. sogar in einem zentralen Versorgungsbereich (aufgrund der dort zusätzlich hinzutretenden Agglomerationsvorteile) günstiger. Eine Agglomeration solcher Fachgeschäfte im Plangebiet wäre dagegen, wie oben beschrieben, von erheblichem Nachteil für die zentralen Versorgungsbereiche und würde damit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entgegen stehen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) ist für das Plangebiet und die Ziele der Planung nicht relevant.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der Gewerblichen Bauflächen (gemäß BauNVO) im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP Gewerbliche Bauflächen von 1999 wurde im Juli 2005 durch die Ratsversammlung beschlossen (Beschlussnummer RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig, insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen sowohl Bestandsgebiete gestärkt als auch neue Standorte bedarfsgerecht erschlossen werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Industrie- und Gewerbegebietes Nr. 28 „Franz-Flemming-Straße. Das Gebiet „Franz-Flemming-Straße“ zeichnet sich durch sein großes Flächenpotential aus.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen somit den Zielen des STEP Gewerbliche Bauflächen.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

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

7. Umweltbelange

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

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

- a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

- b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch hierfür ist relevant, dass lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 18.05. bis zum 17.06.2010 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 10.05.2010. 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. Von besonderer Bedeutung sind davon die folgenden Inhalte aus den Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig sowie der Landesdirektion Leipzig.

Seitens der IHK wurde vorgebracht:

- *Das Erreichen der im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Leipzig durch den vorliegenden Bebauungsplan wird von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig grundsätzlich unterstützt. Allerdings wird der Ausschluss jeglicher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes als kritisch bewertet. Das dafür im STEP Zentren aufgestellte Instrument des „Leipziger Ladens“ (Verkaufsfläche unter 150 m²) bzw. dessen generelle Zulässigkeit soll zur Stärkung des kleinteiligen Facheinzelhandels entsprechend Eingang in die Bauleitplanung finden.*

Die Landesdirektion gab den Hinweis:

- *Mit dem Erfordernis funktionierender zentraler Versorgungsbereiche begründet die Stadt Leipzig auch den Ausschluss des Leipziger Ladens im gesamten Plangebiet. Für den Einzelfall des Bebauungsplanes Nr. 364 wird vermutet, dass auch die Ansiedlung des Leipziger Ladens und insbesondere eine mögliche Agglomeration mehrerer dieser Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Plangebietes zu nennenswerten Auswirkungen auf die städtebaulich zu schützenden Zentralen Versorgungsbereiche führen kann. Inwieweit diese Vermutung der Stadt Leipzig einen generellen Ausschluss des Leipziger Ladens begründet oder im Sinne des STEP Zentren Seite 75 über eine planerische Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit solche substanziellen Auswirkungen auszuschließen wären, wird der Stadt Leipzig nochmals zur Prüfung empfohlen. Raumordnerische Belange bleiben von der Entscheidung unberührt.*

Aufgrund der beiden Stellungnahmen wurde die Frage einer Festsetzung zur Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ nochmals sorgfältig geprüft. Im Ergebnis dessen blieb es bei der bisher getroffenen Festsetzung und damit bei der Unzulässigkeit des „Leipziger Ladens“. Die Kap. 3., 6.2.1 und 10. dieser Begründung wurden um weitere Darlegungen dazu ergänzt.

Darüber hinausgehend waren in den eingegangenen Stellungnahmen 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. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der Beteiligung bedarf es somit nicht.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

im Nordosten: ausgehend vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 281/8 in südlicher Richtung entlang der nordwestlichen Friedhofsgrenze auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 281/8, 281/4 und 281/5 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 390/1,

weiter entlang der südwestlichen Friedhofsgrenze auf den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 390/1 und 390/3,

weiter entlang der südöstlichen Friedhofsgrenze auf den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 388, 534 (verlängerte Wohlgemuthstraße) und 386/2 sowie weiter entlang der Südwestseite der Benediktusstraße auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 386/2 und 386/4,

im Südosten: entlang der Nordwestseite der Hans-Driesch-Straße in südwestlicher Richtung auf den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 386/4 und 386/3,

weiter auf deren gedachter gradliniger Verlängerung das Flurstück 534 querend zum östlichsten Punkt des Flurstückes 388 und weiter entlang der südöstlichen Grenzen der Flurstücke 388 und 390/5,

im Südwesten: entlang der Nordostseite der Franz-Flemming-Straße in nordwestlicher Richtung auf den südwestlichen Grenzen der Flurstücke 390/5, 390/6, 390/5, 390/3, 281/1 und 281/5 sowie

im Nordwesten: entlang der Südostseite der Rückmarsdorfer Straße auf den nordwestlichen bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 281/5, 281/7 und 281/8 bis zum Ausgangspunkt.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Leutzsch.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 18.02.2010.

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

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

10. Allgemeine Unzulässigkeit vom Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

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

- *Antiquitäten, Kunst*
- *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
- *Fotogeräte Videokameras, Fotowaren*
- *Optik, Hörgeräte, feinmechanische Erzeugnisse*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren.*

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

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

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

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

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

zung werden die im STEP verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Zentrenstruktur dient.

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

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

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

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

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit anzusiedeln. Die Verwirklichung dieser Absichten würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereichen kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger.
Betroffen wären insbesondere die in Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 3). Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die im Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden
- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Auswirkungen gelten hier entsprechend.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Werksverkauf“ getroffen (siehe Kap. 11).

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

- „**Leipziger Läden**“ sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Erfordernis, es bei der Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zu belassen, um einem vorhandenen Bestand zu entsprechen, besteht insoweit nicht. Eine Festsetzungen dahingehend, dass „Leipziger Läden“ allgemein zulässig bleiben, ist auch im Hinblick auf das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungsziele weder erforderlich noch sachgerecht, weil in diesem konkreten Einzelfall die möglichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche überwiegen gegenüber den zu erwartenden positiven Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der Siedlungsbereiche. Eine solche Festsetzung würde in diesem Planungsfall nämlich Entwicklungen ermöglichen, die in deutlichem Widerspruch zu den Planungszielen dieses Bebauungsplanes stünden. Und auch bei nur ausnahmsweiser Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ wären nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht gänzlich auszuschließen. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.1 dieser Begründung.
- Auch sonstige 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: Weder die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke, noch Entwickler oder Betreiber von Einzelhandelsbetrieben haben sich im Aufstellungsverfahren dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Errichtung bzw. zum Betrieb solcher Nutzungen nimmt. Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden soll oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden aus der Öffentlichkeit weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens oder bei anderer Gelegenheit an die Stadt herangetragen. Zwar lag ein Antrag auf Errichtung eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² vor. Nachdem der Antrag auf der Grundlage des § 15 BauGB zurück gestellt wurde, sind der Stadt aber weder in der zeitlich danach durchgeführten öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes, noch bei anderer Gelegenheit Hinweise darauf bekannt geworden, dass die Antragsteller bzw. die Grundstückseigentümer sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form wenden. Die Eigentümer bzw. die Antragsteller haben somit im Planverfahren nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes sehen bzw. dass sie entsprechende Beschränkung hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar ansehen. Gleichwohl werden deren Belange in die Abwägung eingestellt (siehe unten). Hinzuweisen ist aber darauf, dass die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig und die Landesdirektion Leipzig sich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Frage der Unzulässigkeit des „Leipziger Ladens“ geäußert haben (siehe dazu Kap. 8.).

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

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang zugrunde liegendem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen.

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) und der Zentrenstruktur diametral entgegen.

Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

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

Im konkreten Fall bedeutet dies: Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet – auch, wenn es sich um eine insgesamt neue Einzelhandelsagglomeration aus mehreren „Leipziger Läden“ handeln würde, würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den hier relevanten zentralen Versorgungsbereichen gehen. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, wie sie oben zum Belang a) bereits angesprochen sind. Damit würden die auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

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

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

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP „Zentren“ stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes stünde den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Plangebiet mit Sicherheit zu erwartenden Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

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

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben. Zumindest wird seitens der Stadt von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend ge-

äußert haben oder nicht (siehe auch Kap. 8 und 10.5). Dies allein schon aufgrund des eingegangenen Antrages auf Errichtung eines SB-Marktes (siehe oben).

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

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

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

- Im Allgemeinen könne gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv und damit besser vermarktbar seien. Es sei zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden könnten.
- Aber: Wie eine Auswertung der Kaufpreissammlung zeige, seien die Grundstücke, die zur Errichtung von SB-Märkten erworben wurden, im Durchschnitt zum Bodenrichtwertniveau gehandelt worden. Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 47 % und 164 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus.
- Ob unter diesen Gesichtspunkten überhaupt eine Wertminderung gegeben sei und ob es sich um eine wesentliche Wertminderung handle, könne nur im Einzelfall eingeschätzt werden. Eine pauschale Aussage sei nach Ansicht der kommunalen Bewertungsstelle nicht möglich.²

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.

Im Hinblick auf die Unzulässigkeit des „Leipziger Ladens“ ist im vorliegenden Fall für die Abwägung auch von Bedeutung: Wohnbevölkerung (= Kundenpotential) ist im Plangebiet selbst nicht und auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Für sich vereinzelt ansiedelnde „Leipziger Läden“ – die es im Übrigen bislang im Plangebiet nicht gibt – wäre deshalb kaum eine wirtschaftliche Überlebenschance gegeben. Aus dem

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

nur geringen, im direktem Umfeld vorhandenen Kundenpotential wären auskömmlichen Umsätze kaum zu erwarten. Auch könnten vereinzelt „Leipziger Läden“ wohl kaum eine Magnetwirkung entfalten, die Kunden in ausreichender Anzahl auch aus entfernteren Teilen des Siedlungsbereiches anziehen würde, um so den Umsatz und das wirtschaftliche Überleben zu sichern. Erschwerend kommt hinzu, dass geeignete Ladengeschäfte derzeit im Plangebiet nicht vorhanden sind, weshalb entsprechende Investitionen getätigt – und amortisiert – werden müssten. In Folge dessen wären auch bei ausnahmsweiser Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ nur geringe Chancen zur gewinnbringenden Vermarktung der Grundstücke gegeben. Anders wäre dies möglicherweise, wenn bei allgemeiner Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ gezielt eine Agglomeration von „Leipziger Läden“ (z.B. des Facheinzelhandels) angesiedelt würde, da eine solche Agglomeration ggf. eine entsprechende Magnetwirkung entfalten kann. Dies würde allerdings in erheblichem Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt stehen.

Weitere Betrachtung sind vorliegend 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 kein besonderes Gewicht zugemessen.

Auch bei dem **Belang e**) handelt es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener, wobei hier weder in bestehenden Nutzungen, noch in geschützte Rechtspositionen eingegriffen wird. Es entfällt für die Betroffenen lediglich die Möglichkeit, ihre spezielle wirtschaftlichen Tätigkeit auch im Plangebiet aufzunehmen. Dies ist hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der Zentralenversorgungsgebiete und an der Umsetzung des auf diese Erhaltung und Entwicklung ausgerichteten STEP Zentren – siehe Belange a) bis c) – weit aus schwerer wiegt, als dieses private Interesse, welches grundsätzlich ebenso gut innerhalb der zentralen Versorgungsgebiete verwirklicht werden kann.

Im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Aniedlung und zum wirtschaftlichen Betreiben von „Leipziger Läden“ gelten die obigen Aussagen zum Belang f) entsprechend.

Dementsprechend wird auch diesem Belang – und dem damit verbundenen, von der IHK vorgebrachten und grundsätzlich auch von der Stadt verfolgten Ziel der Stärkung des kleinteiligen Facheinzelhandels – nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

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

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

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

ungsplan insbesondere zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.

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

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 „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

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 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.

11.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles b) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unverträglichem Maße eingeschränkt werden.

Zur **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen im Kap. 10 entsprechend.

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

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

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

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

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **für die Festsetzung sprechenden Belange** sind insbesondere die Belange

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufs auch der in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (Belang d))
- aber auch die Belange der Betreiber derjenigen Betriebe, für die der „Werksverkauf“ in Frage kommt.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem gegenüber zu stellen die Belange

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

Die **abschließende Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit den in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufs auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhal-

tung 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.

* * * * *

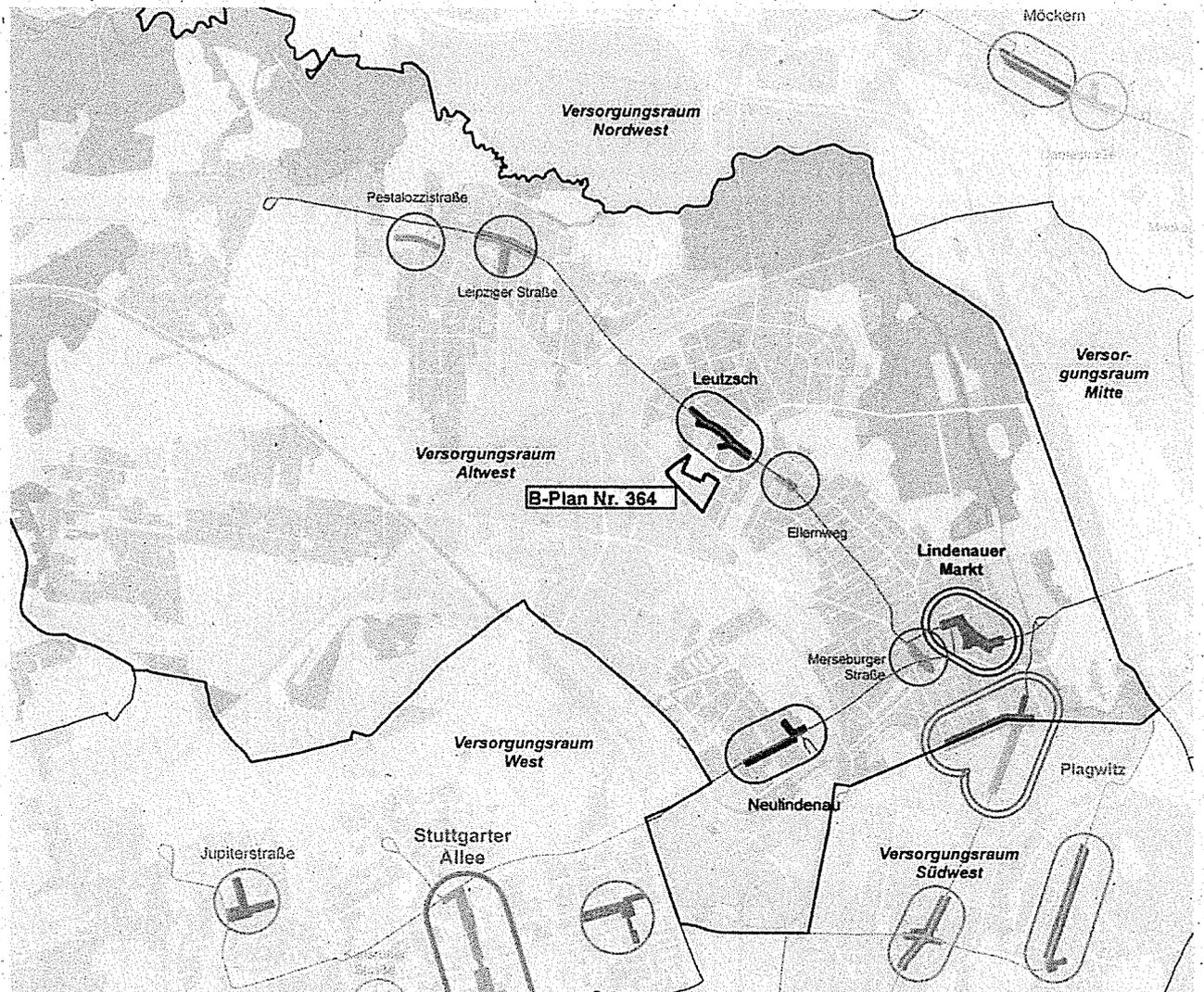
Leipzig, den 05.07.10

Kunz

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhänge: 1: Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Alt-West
2: D-Zentrum Leutzsch
3: C-Zentrum Lindenauer Markt
4: Nahversorgungslage Ellernweg
5: D-Zentrum Neulindenau
(alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 364 „Rückmarsdorfer Straße / Franz-Flemming-Straße /
Hans-Driesch-Straße“ – Nutzungsarten ANHANG 1



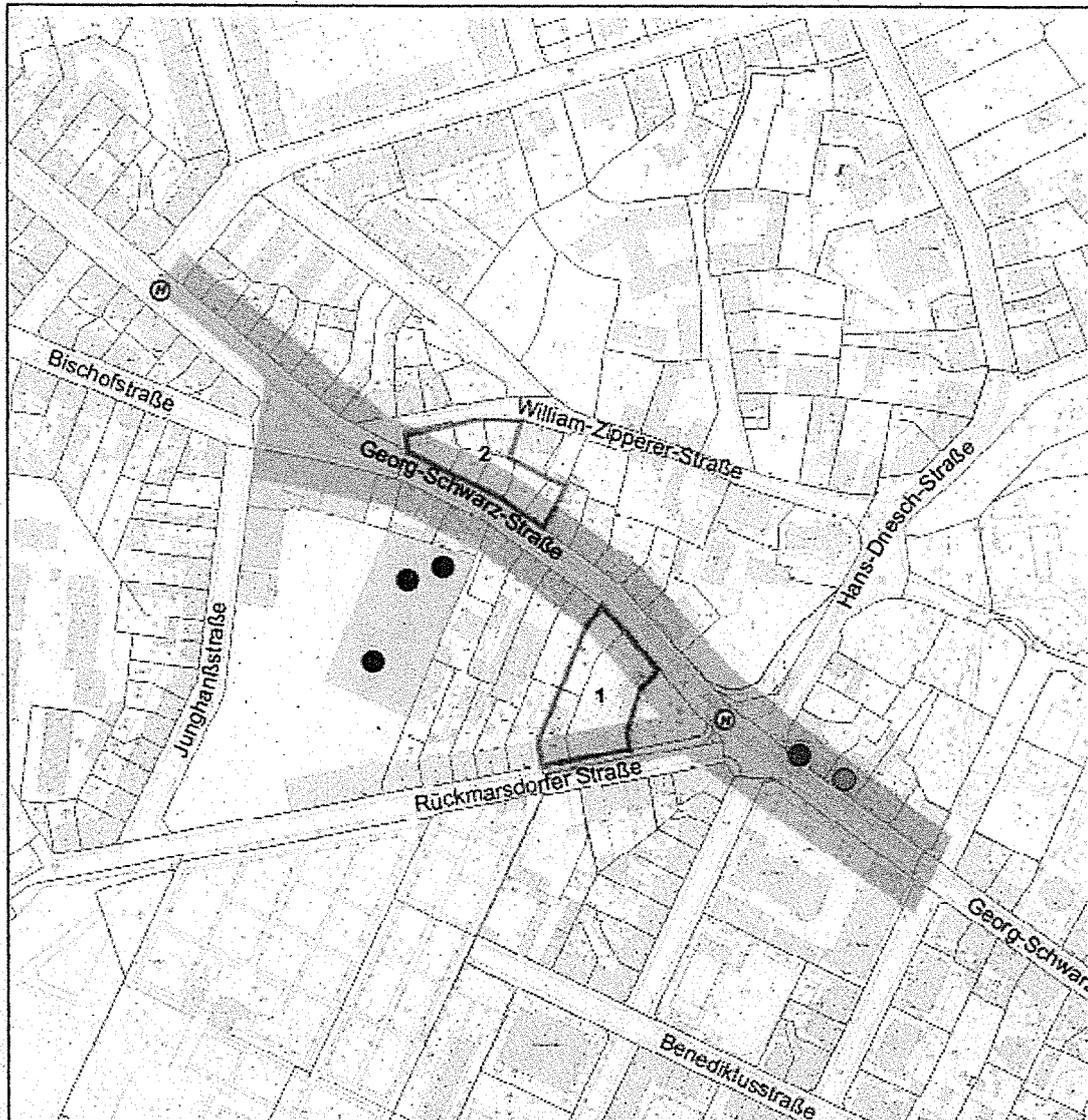
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 364 „Rückmarsdorfer Straße / Franz-Flemming-Straße /
Hans-Driesch-Straße“ – Nutzungsarten **ANHANG 2**

STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
Zentrum 605

Leutzsch 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. 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

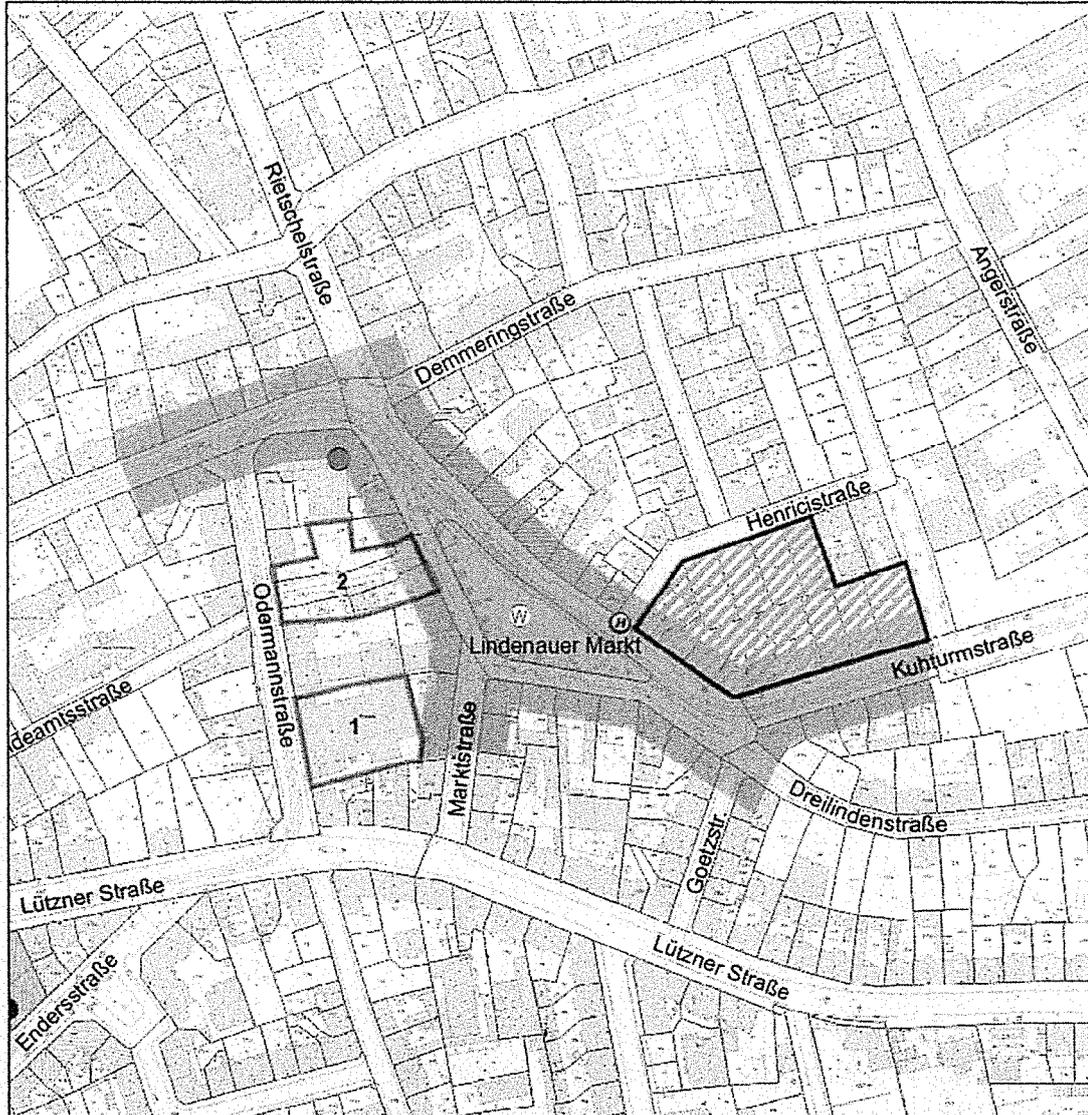
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 364 „Rückmarsdorfer Straße / Franz-Flemming-Straße /
Hans-Driesch-Straße“ – Nutzungsarten ANHANG 3

STEP Zentren

Versorgungsraum Altwest
Zentrum 802

Lindenauer Markt C-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. Im Hinblick auf Bebauungstiefen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

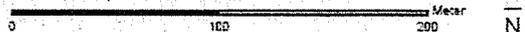
Einzelhandel - Auswahl

- 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

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 364 „Rückmarsdorfer Straße / Franz-Flemming-Straße / Hans-Driesch-Straße“ – Nutzungsarten

ANHANG 4

STEP Zentren

Verdichtungsstruktur
Zentrum 604

Ellernweg Nahversorgungslage

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung



Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf Bebauungsflächen bzw. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zuverlässigkeit 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



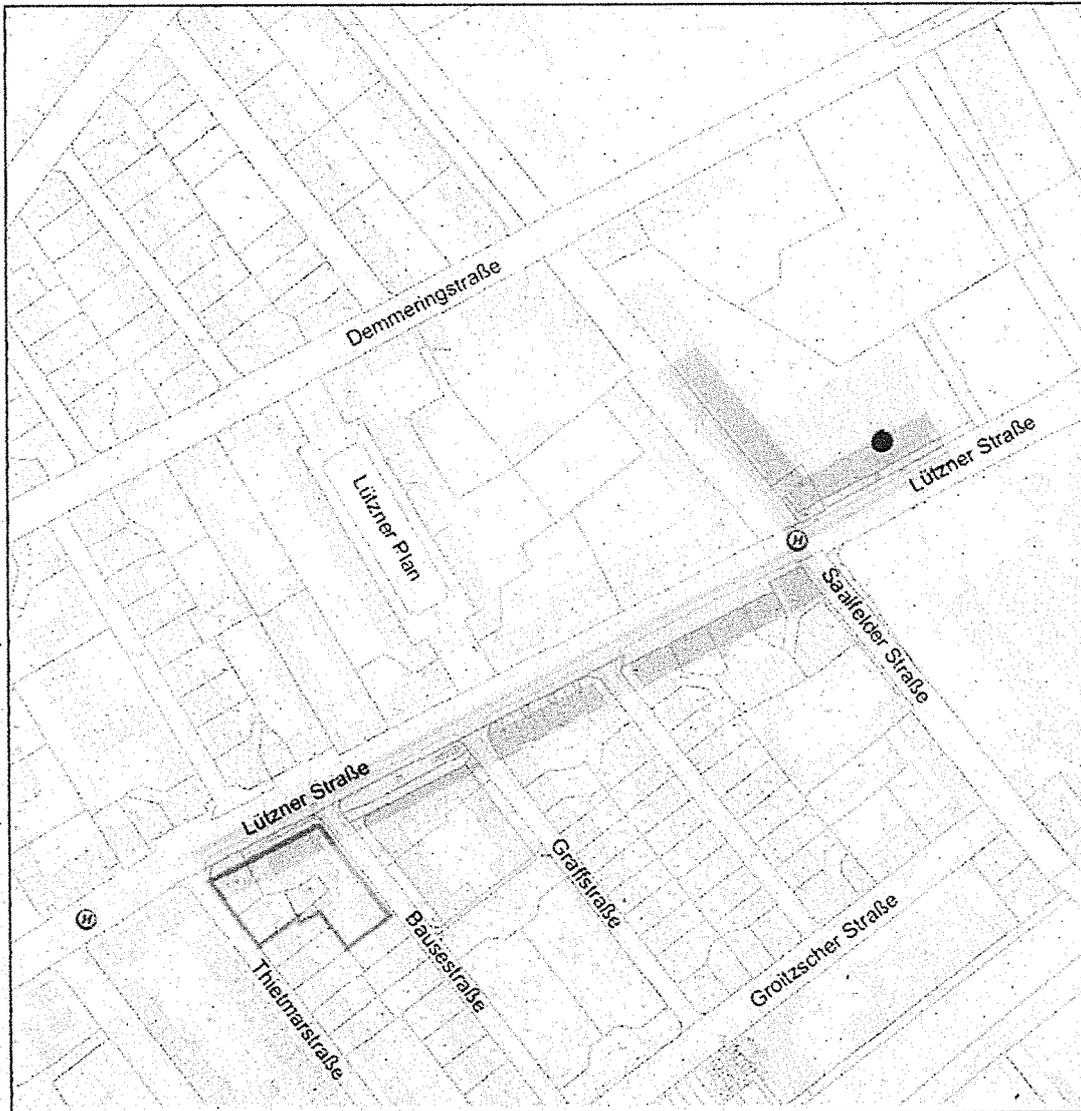
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Verfahrensantrag/Altvertrag
Zentrum 603

Neulindenau D-Zentrum

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. überbautare 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

