



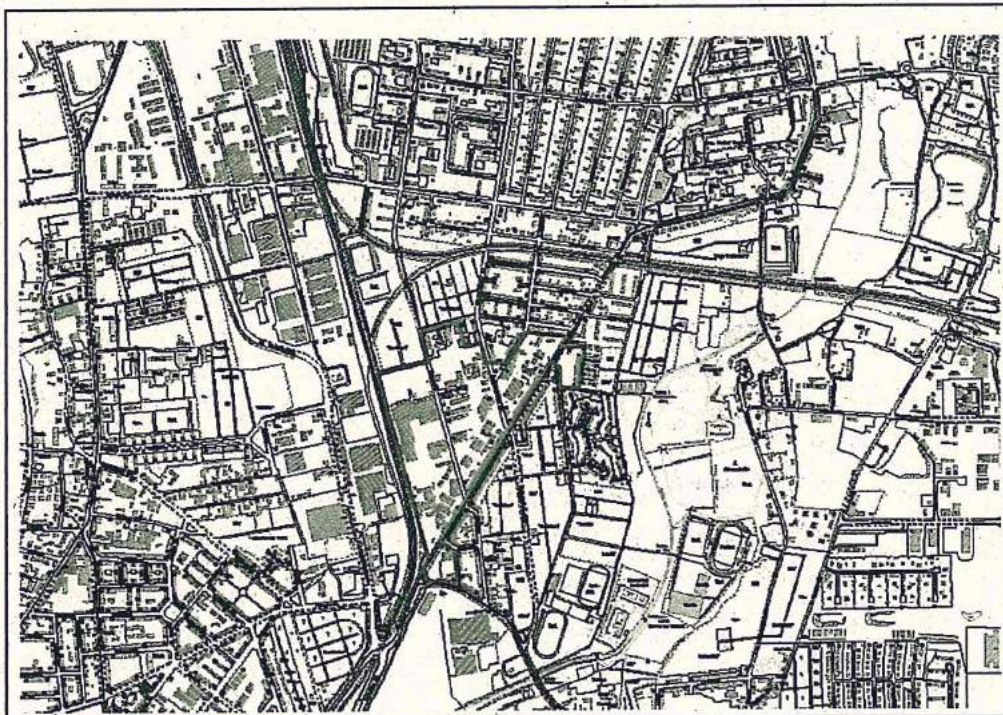
Stadt Leipzig

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 369
„Mockauer Straße – Nutzungsarten“**

Stadtbezirk: Nordost

Ortsteil: Mockau-Süd

Übersichtskarte:



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Datum/Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Anhänge	2
A. EINLEITUNG	3
1. Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Planungsanlass und -erfordernis	3
3. Ziele und Zwecke der Planung	3
4. Verfahren	5
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	5
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	7
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan	7
6.1.2 Flächennutzungsplan	7
6.1.3 Landschaftsplan	7
6.2 Sonstige Planungen	7
6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“	7
6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“	11
6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“	12
6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“	12
7. Umweltbelange	12
8. Ergebnisse der Beteiligungen	13
8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes	13
8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	17
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	17
9.1 Wortlaut der Festsetzung	17
9.2 Begründung	18
10. Allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten	18
10.1 Wortlaut der Festsetzung	18
10.2 Begründung	19
11. Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“	29
11.1 Wortlaut der Festsetzung	29
11.2 Begründung	29
12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente	32

12.1	Wortlaut der Festsetzung.....	32
-------------	--------------------------------------	-----------

12.2	Begründung.....	32
-------------	------------------------	-----------

Anhänge

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Nordost im Ortsteil Mockau-Süd. Es umfasst eine Fläche von ca. 25 ha und wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Westen durch die Dortmunder Straße und die Eisenbahntrasse Leipzig-Berlin,
- im Norden durch die Kleingartenanlage „Nordstern“ sowie durch die Bebauung südlich der Döringstraße und nördlich der Spetlakstraße,
- im Osten und Südosten durch die Mockauer Straße, Schneiderstraße, Volbedingstraße, Spetlakstraße und der Straße Zu den Wiesen.

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

- städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit
- zur **Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche** im Sinne es § 1 Abs. 6 Nr. 4 sowie des § 9 Abs. 2a BauGB sowie der **Zentrenstruktur** beizutragen

(nachfolgend bezeichnet als: Zentrenschutz).

Dies gilt hier insbesondere für die im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche:

Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Mockauer Straße sowie

Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Eutritzsch (siehe Kap. 6.2.1).

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

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Nord und die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen gesichert werden.

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

Zur Umsetzung der vorgenannten 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 haben können, sollen nicht mehr zulässig sein. Damit wird bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

- b) **Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“**
Der „Leipziger Laden“ soll nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration von Läden.

Es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist deshalb ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll insbesondere die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“, die den auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorgebeugt werden.

- c) **Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente**
Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll zulässig bleiben; dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen. Damit soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung angemessen Rechnung getragen werden.

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (RBV-512/10) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2010 am 02.10.2010	15.09.2010
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 (2) BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8 am 23.04.2011	03.05.-06.06.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	29.04.2011

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 Nr. 1 und 2 BauGB genannten umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Kap. 7).
- Absehen von den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Beteiligung der TöB zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Durchführung unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst neben der Mischbebauung entlang der Westseite der Mockauer Straße großräumig das direkt an diese Bebauung westlich angrenzende Gewerbegebiet, zwischen Dortmunder Straße, Rosenowstraße und Friedrichshafner Straße sowie die brachliegenden Flächen südöstlich und nordöstlich der Mockauer Straße.

Die gewerbliche Nutzung weist keine homogene Struktur auf. Markante, teils unter Denkmalschutz stehende, überwiegend ungenutzte Gewerbebauten auf ausgedehnten Arealen prägen den Bereich ebenso wie vorhandene mittelständische Gewerbebetriebe, wie KfZ-Betriebe, Malereibetrieb, Bau- und Sanierungsbetriebe, Möbelspedition etc. Auf der westlichen Seite der Friedrichshafner Straße wurde eine Gewerbehalle zuletzt durch einen Restpostenmarkt genutzt. Da das Gebiet insgesamt keine fest geordneten städtebaulichen Strukturen aufweist und ein großer Anteil der Flächen brach liegt, besteht hier im besonderen ein erhebliches Potential weiterer Ansiedelungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, sowohl auf den Freiflächen als auch in den bestehenden ehemaligen Produktionshallen.

Im Unterschied dazu weist die Mischbaufläche entlang der Westseite der Mockauer Straße eine klare Struktur in Form einer wohngenutzten, überwiegend sanierten Blockrandbebauung mit dahinterliegenden Gewerbebauten auf. Allerdings wird die Blockrandbebauung mehrfach durch bis an die Straße reichende ehemalige Produktionshallen oder durch Baulücken unterbrochen. Im Eckbereich Rosenowstraße/Mockauer Straße wird eine Halle durch einen Lebensmittel-Discounter genutzt. Die Halle auf dem Eckgrundstück Dortmunder Straße/Mockauer Straße wurde für einen KfZ-Servicebetrieb um- und ausgebaut. Die Nutzung des Eckgrundstückes Friedrichshafner Straße/ Mockauer Straße wird durch Holzfachhandel und Lager einer Kisten-

und Leistenfabrik geprägt. Die Firma hat sich nach 1990 systematisch nach Norden hin in das Gewerbegebiet erweitert. Die Mischbaufläche zwischen Wilhelm-Busch-Straße, Friedrichshafner Straße und Mockauer Straße hat eine noch in Teilen vorhandene Blockrandbebauung an der Mockauer Straße. Direkt daran grenzt die Gewerbebrache des ehemaligen Mörtelwerkes Mockau und die das Plangebiet nördlich begrenzende Wohnbebauung entlang der Döringstraße, mit einem Drogeriediscounter an der Ecke Mockauer Straße, an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Mockauer Straße befindet sich eine mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der „Hefe-Union“ bebaute Gewerbebrache, an die sich neuerrichtete Reihenhäuser und die unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude im „Weidenhof“, „Pappelhof“ und „Erkerhof“ anschließen. Weiter stadteinwärts erstreckt sich entlang der Mockauer Straße eine weitgehend sanierte, wohngenutzte Blockrandbebauung.

Direkt am Ortseingang des Ortsteiles Mockau-Süd befindet sich auf der südöstlichen Seite der Mockauer Straße und entlang der Volbedingstraße eine Gewerbebrache, die bis an die noch in Teilen vorhandene Blockrandbebauung der Schneiderstraße reicht. Die relativ große private Fläche wurde zeitweilig für Autohandel genutzt, bietet aber auch auf Grund der Lage und Größe ein erhebliches Potential zur Ansiedelung von zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im Plangebiet vorhanden. Insgesamt verfügt das Plangebiet über ca. 1.200 m² Verkaufsfläche. Dabei handelt es sich um 9 Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 6.6, u.a. ein Discounter mit Bäcker und Fleischer und ein Drogeriemarkt- Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2011).

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

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 sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist die Lagegunst allerdings aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und im Randbereich der Wohngebiete nicht gegeben.

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

Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die

Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen würden, sind somit grundsätzlich zu erwarten. Anfragen dazu gab es bereits für den Bereich Friedrichshafner Straße, für die unbebaute Fläche auf dem Gelände der ehemaligen „Hefe Union“ und für die brachliegenden Fläche des ehemaligen Mörtelwerkes an der Mockauer Straße. Weitere derartige Bestrebungen sind nicht auszuschließen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP) und Regionalplan

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und zum Handel angepasst. Entsprechend dem Entwicklungsziel 5.2.2 des Regionalplanes Westsachsen 2008 sollen Stadtteile als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume erhalten und entwickelt werden. Funktionierende Zentrale Versorgungsbereiche bilden dafür eine der wichtigsten Grundlagen. Zum einen sind sie aktives Element für ein nachfragegerechtes Wohnumfeld bzw. eine Wohnumfeldsqualität. Zum anderen sind Zentrale Versorgungsbereiche in ihrem hierarchischen Aufbau - vom Nahversorgungszentren bis zum innerstädtischen A-Zentrum (City) – Voraussetzung für die Sicherung einer ganzheitlich, in den Teilräumen aufeinander abgestimmten Stadtentwicklung (Ziel 5.2.2 LEP 2003).

Der vorliegende Bebauungsplan stellt auf die Sicherung, Entwicklung und Stärkung des C-Zentrums Eutritzsch und des D-Zentrums Mockauer Straße ab, um gleichermaßen die im Jahr 2009 vom Stadtrat beschlossene Zentrenstruktur der Stadt Leipzig vor nachteiligen Auswirkungen zu schützen und das 4-stufige System der zentralen Versorgungsbereiche in der Entwicklung zu stärken.

Der Bebauungsplan folgt damit auch Ziel 5.1.3 LEP 2003, das als Grundlage für eine Bauleitplanung integrierte Entwicklungs- oder Teilentwicklungskonzepte bestimmt und dessen Umsetzung im Kapitel 6.2.1 der Planbegründung nachgewiesen ist.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig entwickelt. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist darin insbesondere dargestellt: gewerbliche Baufläche für vorwiegend produzierende Betriebe, gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan „Zentren“

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) „Zentren“ ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. 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 trifft. Dieses ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes, der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, zu berücksichtigen.

Folgende **stadtweit geltenden Ziele** des STEP „Zentren“ (vgl. STEP „Zentren“, S. 3-4) werden durch diesen Bebauungsplan wie folgt 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 Planbereiches liegenden zentralen Versorgungsbereichen und daraus resultierende negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche vermieden. Dies dient der Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch der Sicherung der wohnortnahen Versorgung.

Außerdem werden die mit dem STEP „Zentren“ beschlossenen **Grundsätze zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels** (vgl. STEP „Zentren“, S. 75ff.) durch den Bebauungsplan umgesetzt. Hierzu ist insbesondere von Bedeutung, dass

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

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

- der nördlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung gelegene Versorgungsbereich an der Kreuzung Mockauer Straße/Essener Straße.
Hier befindet sich ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in einer Neubauimmobilie, welches ergänzt wird um eine nahe gelegene Ladenzeile in einem weiteren Neubauvorhaben. Der durch die Neubauimmobilie des „Leipzig Mockau Centers“ (LMC) geprägte Standort ist aus den beiden Ortsteilen Mockau-Süd und Mockau-Nord insbesondere mit ÖPNV und Pkw gut erreichbar.
Laut Einzelhandelsbestandserhebung vom Dezember 2010 sind vorhanden:
 - 22 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 2.275 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
 - private und öffentliche Dienstleistungen, eine Cafe-Eisbar und Pizzeria, ein Tanzstudio sowie die Stadtteilbibliothek.

- der westlich vom Plangebiet in ca. 1,3 km Entfernung gelegene zentrale Versorgungsbereich entlang der Delitzscher Straße im Ortsteil Eutritzsch mit Schwerpunkt am Kreuzungsbereich mit Wittenberger Straße („Stadtteilzentrum Eutritzsch“). Das Zentrum dehnt sich bis zum Eutritzscher Markt aus und ist durch überwiegend kleinteilige Einkaufslagen entlang der Delitzscher Straße sowie durch ein in die Wohnbebauung integriertes Einkaufszentrum mit Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten geprägt. Der Einzelhandelsbesatz ist für die Funktionalität des Zentrums angemessen breit und tief. Die Versorgungslage verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung mit Umsteigepunkt.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung vom Januar 2011 sind vorhanden:

- 35 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 4.130 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen, zwei Restaurants, mehrere Bistros und Kneipen sowie ein Nachbarschaftszentrum

(Quelle: Gesellschaft für Markt – und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2011).

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

Wegen der starken Konkurrenz seitens des zentralen Einzelhandelsstandortes „Sachsenpark“ und der gerade in den innerstädtisch geprägten Ortsteilen peripher angesiedelten Discountmärkte bedürfen die Zentrenstandorte im Versorgungsraum eines konsequenten Schutzes.

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 wichtige Voraussetzungen für die Erhaltung und die weitere Entwicklung der integrierten Zentrenlagen geschaffen werden.

Im STEP „Zentren“ sind die zentralen Versorgungsbereiche von Mockau als Nahversorgungszentrum (D-Zentren) und von Eutritzsch als Stadtteilzentrum (C-Zentren) ausgewiesen. Für beide besteht die Zielstellung der Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion entsprechend ihrer Einstufung als D- bzw. C-Zentrum.

Die **räumlichen Einzugsbereiche** der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- das D-Zentrum Mockauer Straße auf die (statistischen) Ortsteile Mockau-Nord und Mockau-Süd mit ca. 14.200 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2009),
- die als C-Zentrum Eutritzsch ausgewiesene Versorgungslage auf Eutritzsch mit ca. 11.850 Einwohnern und weiteren benachbarten Bereichen (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2009).

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2013 werden für Mockau-Nord und Mockau-Süd eine leicht abnehmende, für Eutritzsch jedoch eine positive Einwohnerentwicklung eingeschätzt.

Zu den Kategorien „Stadtteilzentrum (C-Zentrum)“ und „Nahversorgungszentrum (D-Zentrum)“ enthält der STEP die nachfolgenden, für diesen Bebauungsplan relevanten Aus-

sagen (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 Bedarfs).
Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Bei den Einzelhandelsbetrieben handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den B-Plan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, S. 64 - 67; siehe aber auch die ergänzenden Ziele im Kap. 3 dieser Begründung):

- Für das D-Zentrum Mockauer Straße bleibt der Schutz der Versorgungsfunktionen das vorrangige Ziel. Das Flächenpotenzial für das Zentrum soll zur Angebotsergänzung in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung des Standortbereiches genutzt werden, der verstärkt durch den Stadtumbauprozess, räumlich nur unzureichend gefasst ist.
- Eine stärkere Bindung des Kaufkraftpotenzials aus dem Ortsteil selbst erscheint als wichtige Zielstellung für das Zentrum Eutritzsch. Geeignete Flächenpotenziale sind hierfür im bisher nicht angemessen entwickelten Verbindungsbereich zum Eutritzscher Markt im Norden der Zentrumslage verfügbar. Eine Stärkung des Freizeit- und Gastronomieangebotes sowie des Einzelhandelsangebotes für den mittelfristigen Bedarf soll ebenfalls zur weiteren Attraktivierung des Zentrums beitragen.

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

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

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Eutritzsch

Die Flächen des C-Zentrum befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da ein Bebauungsplan nicht existiert („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet.

- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Mockauer Straße

Die Flächen des D-Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da ein Bebauungsplan nicht existiert („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von

Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet.

Zum „**Leipziger Laden**“ enthält der STEP Zentren folgende für diesen Bebauungsplan bedeutsamen Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 4.1.7 Leipziger Laden):

- *Eine besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung haben die „Leipziger Läden“ [...]. Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist es, dass „Leipziger Läden“ aufgrund dieser städtebaulichen und 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 soll der „Leipziger Laden“ auch von den Grundsätzen zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels grundsätzlich nicht betroffen sein (vgl. STEP Zentren, dito) und die Beschlussfassung zum STEP Zentren sagt im Beschlusspunkt 5 aus:

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

Auch dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ **nicht** Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Dennoch soll der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zulässig sein: Damit berücksichtigt der Bebauungsplan einerseits, dass durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Nahversorgung für die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbereiche auftreten. Andererseits soll gewährleistet werden, dass sich keine Versorgungslage zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche verfestigt und die Ziele für gewerbliche Nutzungen bestehen bleiben (vgl. hierzu Kapitel 6.2.3).

6.2.2 Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“

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

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

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

Gebäudezeile westlich der Mockauer Straße (ab Höhe Berthastraße) als konsolidierungswürdig, jedoch ohne Handlungspriorität ausgewiesen. Der südwestlich und östlich angrenzende Bereich der Mockauer Straße einschließlich des Bereiches Schneider- und Volbedingstraße wird als „Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität“ bestätigt.

In dem Plangebiet sind keine Entwicklungen vorgesehen, die den Entwicklungszielen und Inhalten des STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ entgegenstehen.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“

Der STEP „Gewerbliche Bauflächen“ ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP „Gewerbliche Bauflächen“ von 1999 wurde am 13.7.2005 durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossen (RB IV 330/05).

Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Auf Basis einer nachhaltigen Entwicklung sollen deshalb u.a. auch die Bestandsgebiete gestärkt werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich daraus folgende relevante Inhalte:
Das Plangebiet befindet sich laut Zielplan des STEP in einem Bestandsgebiet mit Anpassungsbedarf Nr. 7 "Mockauer Straße", das sich besonders eignet für produzierende Handwerksunternehmen, aber auch für verarbeitende Betriebe mit höheren Anforderungen an das Umfeld sowie arbeitsintensive Nutzungen, wie industriennahe Dienstleistungen.

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

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

6.2.4 Stadtentwicklungsplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“

Der Stadtentwicklungsplan (Beschluss Nr. RB III-1440/03 v. 15.10.2003) ist für die Ziele der Planung nicht relevant.

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

8.1 Öffentliche Auslegung des Entwurfes

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 03.05. bis zum 06.06.2011 durchgeführt.

Während der Auslegung ging **eine für die Abwägung relevante Stellungnahme** einer Grundstückseigentümerin ein (Schreiben v. 27.05.2011):

In dem Schreiben wird den Inhalten und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit folgender Argumentation widersprochen:

- a) Die Inhalte und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes würden zu einer „Einschränkung der Verwendbarkeit des Grundstückes und damit de-facto-Enteignung der Eigentümer“ führen.
- b) Die „Begrenzung der Ladenfläche auf nur noch 150 m² (statt 200 m²)“ und die Einrichtung „von Läden zur Ausnahme“ würden zu einer zusätzlichen Wertminderung des Grundstückes führen. Die „Zulassung von „Leipziger Läden“ und Propagierung des „Ausnahmestatus““ sei ein Widerspruch und eine drohende Willkür öffentlicher Behörden bei der Bewilligung von Bauanträgen. Warum sollen Leipziger-Läden nur ausnahmsweise zulässig sein?
- c) Durch die unter „Planungsanlass und –erfordernis auf Seite 2“ und auf Seite 5 der Begründung getroffenen Aussagen würde das Grundstück „unter Generalverdacht gestellt“, eine „Gefahr für die Stadt Leipzig und deren Bürger“ zu sein.
- d) Negative oder schädliche Auswirkungen würden durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes von dem Grundstück nicht ausgehen. In Nähe des Grundstückes gäbe es „weit und breit keinen rasch zu Fuß erreichbaren Lebensmittelladen.“
- e) Die Eigentümergemeinschaft des Grundstückes „besteht auf ihren gesetzlich verankerten Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Interessen“.

Die Stadt hat aufgrund der Stellungnahme die Festsetzungen und die sie tragenden Gründe nochmals sorgfältig geprüft und abgewogen (s. Kapitel 10, 11 und 12). Ergebnis dessen ist, dass die in der Stellungnahme vorgebrachten Gründe nicht zu einer Änderung der Planziele oder Inhalte führen. Im Einzelnen:

a) Dass die Einschränkung durch den Bebauungsplan, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zuzulassen, die Nutzung enteignungsähnlich, d.h. vollständig einschränken würde ist so nicht richtig.

Das ca. 3.475 m² große brachliegende Eckgrundstück Volbedingstraße/Mockauer Straße kann in Anlehnung der nördlich anschließenden mehrgeschossigen, überwiegend wohngenutzten Blockrandbebauung in gleicher Weise nach § 34 BauGB bebaut und genutzt werden. Auch ist eine „Mischnutzung“ aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe auf diesem Grundstück nach § 34 BauGB i. V.m. diesem Bebauungsplan zulässig. Es wären also auch Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht grundsätzlich unzulässig. Alle genannten Nutzungsmöglichkeiten bestanden bisher und sie bestehen auch noch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Es entfällt lediglich die Möglichkeit, das Grundstück für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu nutzen, soweit es sich dabei nicht um „Leipziger Läden“ oder „Werksverkauf“ handelt. Die Möglichkeiten zur Nutzung des Grundstückes werden damit zwar eingeschränkt, die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes wird aber dennoch nicht entzogen. Aus der Einschränkung resultiert zwar möglicherweise eine faktische Entwertung des Grundstückes. Diese ist aber keinesfalls einer Enteignung des Eigentümers gleichzustellen.

Die angesprochenen Auswirkungen des Bebauungsplanes sind bei der Interessenabwägung von Bedeutung und wurden deshalb entsprechend in die Abwägung eingestellt (s. Kapitel 10,11 und 12).

b) Die Größe der Verkaufsfläche des „Leipziger Ladens“ von maximal 150 m² ist das Ergebnis gutachterlicher Ermittlungen und beruht auf den tatsächlichen Gegebenheiten in Leipzig (vgl. Kap. 6.2.1 bzw. STEP Zentren). Wenn in anderen Kommunen eine Verkaufsfläche von 200 m² zugelassen wird, dann kann dies in den tatsächlichen Gegebenheiten in der jeweiligen Kommune begründet sein – was diesseits nicht abschließend beurteilt werden kann und braucht. Für die sachgerechte Abwägung durch die Stadt Leipzig ist allein die in Leipzig bzw. die im konkreten Einzelfall gegebene Sachlage von Bedeutung. Der „Leipziger Laden“ soll zudem nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der in Kapitel 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden.

Es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist deshalb ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll insbesondere die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“, die den auf Zentrumschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde sowie einer strukturellen Umnutzung der vorhandenen, vorwiegend den produktiven Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehaltenen Flächen, insbesondere westlich der Mockauer Straße, vorgebeugt werden.

Zur Erforderlichkeit dieser Festsetzung sowie zur Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange s. Kapitel 11.2.

c) Im Rahmen der Erläuterungen zum Planungsanlass- und erfordernis sowie der Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung wird lediglich dargestellt, dass es in dem Plangebiet Bestrebungen insbesondere auf brachliegenden Grundstücken gibt, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzusiedeln, die allein oder zusammen mit anderen entsprechenden Betrieben städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die im Kapitel 6.2.1 benannt werden, haben können. Subjektive

Verdachtsmomente, Erläuterungen oder Beschreibungen die sich gegen Personen oder Sachen richten sind nicht Gegenstand und Inhalt dieses Planverfahrens.

d) Aufgrund der Lage des Grundstückes am südlichen Rand des Wohngebietes Mockau-Süd, umgeben von Gewerbegebieten im Süden und Westen sowie dem Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ im Osten, würde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes genau die in der Begründung beschriebenen negativen Auswirkungen auf den Fortbestand der in Kapitel 6.2.1 genannten zentralen Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte im Bereich der Mockauer Post und dem Eutritzscher Markt haben, da hier in der genannten Randlage lediglich eine auf ein größeres Einzugsgebiet und mit PKW erreichbare Nutzung realisierbar wäre. Der überwiegende Teil der ca. 3800 Einwohner von Mockau Süd wohnt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem vorhandenen Mockau-Center, in den mehrgeschossigen Wohngebäuden beidseitig der Mockauer Straße, zwischen Döringstraße und Oberläuterstraße bzw. in der „Flachbausiedlung Mockau“. Im unmittelbaren Umfeld des Grundstückes der Eigentümerin ist die Einwohnerdichte äußerst gering.

Die Darstellung der Eigentümerin, im Umfeld gäbe es keinen zu Fuß erreichbaren Lebensmittelladen ist im Übrigen nicht richtig. In fußläufiger Entfernung von nur 150 m befindet sich der an der Ecke Rosenowstraße der Discounter „Disca“ mit 800 m² Verkaufsfläche. In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstückes, in der Schneiderstraße, ist zudem eine Bäckerei vorhanden. Die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

e) Die Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange führt im Rahmen dieser Planung zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis (detaillierte Beschreibung und Bewertung s. Kapitel 10.2.:

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

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

bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

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

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

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

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 29.04.2011. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von den insgesamt acht beteiligten TöB gingen fünf Stellungnahmen ein. Darin waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung der Planung erforderlich machen würden.

Abwägungsrelevant ist die lediglich die Stellungnahme der Landesdirektion Leipzig, die die Planung ausdrücklich befürwortet, jedoch eine Präzisierung und Klarstellung der in Kapitel 6.1.1 getroffenen Aussagen vorschlägt. Dem Vorschlag der Landesdirektion wurde im Rahmen der Fortschreibung der Begründung entsprochen. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der Beteiligung bedarf es somit nicht.

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

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Worlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verläuft im:

Norden: *beginnend vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes (Flst.) 341 dem südlichen Grenzverlauf in östlicher Richtung bis zur Rosenowstraße (Flst. 309) folgend und diese geradlinig querend, weiter nordwestlicher Grenzpunkt Flst. 335/6 in nördlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Flst. 336/2 bis zu dessen nordwestlichen Grenzpunkt, weiter entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Flst. 336/2 sowie der östlichen Grenze des Flst. 336/3 bis zur nördlichen Grenze des Flst. 338/4, weiter in östlicher Richtung dem nördlichen Grenzverlauf des Flst. 338/4 bis zur Friedrichshafner Straße (Flst. 225d) folgend, weiter entlang der westlichen Grenze des Straßengrundstückes Friedrichshafner Straße nach Süden bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 338m, die Friedrichshafner Straße in geradliniger Verbindung des südöstlichen Grenzpunktes des Flst. 338m mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 316 (Wilhelm-Busch-Straße) querend, weiter dem südöstlichen Grenzverlauf des Straßengrundstückes in nördlicher Richtung bis zum südwestlichen Schnittpunkt mit dem Straßengrundstück Döringstraße (Flst. 134/11) folgend, weiter entlang der südlichen Grenze des Flst. 134/11 in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Straßengrundstückes Mockauer Straße (Flst. 231/5, weiter in südlicher Richtung entlang der westlichen Grenze des Straßengrundstückes bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 231/5, dem südlichen Grenzverlauf von Flst. 231/5 folgend, die Mockauer Straße querend, bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 231/5, weiter entlang der östlichen Grenze der Mockauer Straße (Flst. 231/4) in südlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 1479/1 und dem nördlichen Grenzverlauf des Flst. 1497/1 in östlicher Richtung folgend,*

Osten: *weiter entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Flst. 1497/1 bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Grenze der Mockauer Straße (Flst. 231/4), weiter in geradliniger Verbindung zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 312d die Mockauer Straße querend, dann weiter in südwestlicher Richtung entlang des nördlichen Grenzverlaufes des Straßengrundstückes (Flst. 231/4 und Flst. 231/3 bis zum nordöstlichen Schnittpunkt mit dem Flst. 321/3, weiter die Mockauer Straße in geradliniger Verbindung des nordöstlichen Grenzpunktes des Flst. 321/3 mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 165p (Grunertstraße) querend und dem südlichen Grenzverlauf des Straßengrundstückes in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 165l (Schneiderstraße) folgend; weiter in südlicher Richtung entlang der westlichen Grenze dieses Straßengrundstückes bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flst. 3951/3 (Volbedingstraße),*

Süden: *weiter dem nördlichen Grenzverlauf der Volbedingstraße in westlicher und nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 146/1 folgend,*

[die bis dto. genannten Flurstücke (Flst.) liegen ausschließlich in der Gemarkung (Gem.) Mockau]

Westen: weiter in geradliniger Verbindung des südwestlichen Grenzpunktes des Flst. 146/1 der Gem. Mockau mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 474/16 der Gem. Eutritzsch und weiter entlang dem westlichen Grenzverlauf der Flurstücke 474/16, 474/13 und 474/14 der Gem. Eutritzsch in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Straßengrundstückes Dortmunder Straße (Flst. 228/2 der Gem. Mockau), weiter in gleicher Höhe auf der gegenüberliegenden Straßenseite, der östlichen Grenze des Straßengrundstückes Dortmunder Straße in nördlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 341 der Gem. Mockau (Ausgangspunkt) folgend.

9.2 Begründung

Grundlage für die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 07.10.2010.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses hinsichtlich seiner westlichen Grenze um die westlich der Dortmunder Straße, zwischen der Mockauer Straße und Gleisbogen der Deutschen Bahn liegenden Gewerbegrundstücke (Flurstücke 474/16 (Teilfläche), 474/13 und 474/14 der Gemarkung Eutritzsch) erweitert. Die südwestliche Grenze des Plangebietes verläuft in diesem Bereich direkt am Gleisbogen. Im Norden wurde der Geltungsbereich um die südlich der Döringstraße befindlichen Grundstücke, auf welchen sich u.a. ein Drogeriediscounter befindet, erweitert. Die Grenze des Plangebietes ist hier mit der südlichen Grenze des Straßengrundstückes Döringstraße (Flurstück 134/11 der Gemarkung Mockau) identisch.

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 brachliegenden Grundstücken 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 für den räumlichen Zusammenhang des Plangebietes zweckmäßig war.

10. Allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Spirituosen, Tabak
- Bäckereiwaren, Konditoreiwaren
- Fleisch- und Wurstwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren
- Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Schnittblumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere, Tierhaltungsbedarf)
- Bücher, Zeitschriften
- Schreib- und Papierwaren

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

10.2 Begründung

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

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

Das genannte Ziel besteht ausdrücklich

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

Mit der Festsetzung wird bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des 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 erfolgen auch die Festsetzungen zur Zulässigkeit „Leipziger Läden“ und des Werksverkaufes (Kap. 11 bzw. 12).

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

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

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

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

Denn:

- Der Bebauungsplan steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten; vgl. Kap. 2.) Ansiedlung weiterer und der Verfestigung und Ausweitung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt er dazu bei, eine räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu

vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.

- Gleichzeitig dient er damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter 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 (möglicherweise bis hin zu "Verödungstendenzen" in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen). Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.
- Und nicht zuletzt dient er damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Die Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereiche und die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches am Rand des Einzugsbereiches, wie sie durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zu erwarten wäre, und die daraus resultierende erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich werden vermieden.

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln (siehe Kap. 2). Die Verwirklichung des Vorhabens würde, insbesondere auch im Zusammenwirken mit der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung, negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde durch die entstehende Einzelhandelsagglomeration mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereichen kommen. Folge davon wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre.

Betroffen sind insbesondere das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Mockauer Straße und das Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Eutritzsches, auf die nachteilige Auswirkungen zu erwarten wären, für welche aber die Erhaltung, Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion sowie die Sicherung einer dauerhaften Stabilisierung stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Für das D-Zentrum Mockauer Straße besteht außerdem das Ziel, die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter zu verfestigen und zu verbessern sowie der Nachfrage entsprechend weiter auszubauen. Entstände ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würde sich dessen Einzugsbereich mit dem des D-Zentrums Mockauer Straße überschneiden – wie es ja bereits jetzt hinsichtlich der bestehenden Discounter-Märkte der Fall ist. In Folge wären weitere Umsatzumverteilungen und im Ergebnis der Agglomerationsvorteile auch bei den angebotenen Sortimenten zu Ungunsten des D-Zentrums und des Stadtteilzentrums zu befürchten, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die Ziele für das D-Zentrum bzw. für das Stadtteilzentrum könnten nicht erreicht werden.

Aus den oben genannten Gründen ist es geboten, weiteren Ansiedlungsvorhaben mit der Festsetzung entgegen zu wirken und die außerhalb der tatsächlichen Zentren vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung auf den passiven Bestandsschutz zu begrenzen.

- 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. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Folgen einer Einzelhandelsagglomeration gelten hier entsprechend.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der weiteren Ansiedlung bzw. der Ausweitung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Leipziger Laden“ sowie zum „Werksverkauf“ getroffen (siehe Kap. 11 und 12).

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

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

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

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

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

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

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung weiterer, aber auch die Verfestigung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche (siehe Kap. 6.2.1) und der Zentrenstruktur diametral entgegen. Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen.

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

Im konkreten Fall bedeutet dies: Durch die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet kann eine insgesamt neue Einzelhandelsagglomeration entstehen. Mit Blick auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz in den zentralen Versorgungsbereichen würde dies mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes (Geschäftsaufgaben) insbesondere im Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Mockauer Straße und im Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Eutritzsch gehen. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Leerstände, teilweise „Verödung“).

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 „Wettbewerbschutzes“ ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich.

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

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

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

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) die 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,
- g) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung sowie
- h) 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 der bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben.

Die Festsetzung schränkt die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (mit Ausnahme des „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen 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. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten

bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

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

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis ist dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Auch die Betroffenheit des **Belanges e)**, der Interessen der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ist eindeutig gegeben. Betroffen sind hier insbesondere die Betreiber der bestehenden Discounter – die aber gleichzeitig auch als Grundstückseigentümer betroffen sein können (siehe dazu oben zum Belang d). Es wird davon ausgegangen, dass seitens der Betreiber/Eigentümer sowohl

- an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung ihrer bisherigen Nutzungen, also der Erhaltung des betrieblichen Bestandes und
- an seiner Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung (z.B. durch Feuer,

- Sturm oder Einsturz), als auch
 - an einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Umstrukturierung und der Betriebsausweitung
- Interesse besteht.

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

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Zunächst mal ist die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzungen** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Einzelhandel.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen **Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang** der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten.
 - Für die Betroffenen als Eigentümer des Gebäudes gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden des Gebäudes im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die beseitigten oder untergegangenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht erneut aufgenommen werden dürfen. Den Eigentümern bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
 - Auch für die Betroffenen als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Der Betreiber steht nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so er den Betrieb weiter führen will. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nur noch gefunden werden kann, soweit dies im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich ist. Sollte der Bestandsschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den Einzelhandelsbetrieb kein neuer Betriebsstandort im Plangebiet mehr möglich. Der jeweilige Betreiber steht dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes nicht auch Eigentümer der baulichen Anlage ist und dessen Eigentümer diese nach ihrem Untergang durch Feuer nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort

suchen, ggf. außerhalb des Plangebietes.

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

- Als Eigentümern des Gebäudes:

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

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

- Als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes:

Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen nicht eingegriffen wird und somit die Möglichkeit bleibt, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren. Genommen wird lediglich weitestgehend die Möglichkeit der weiteren Entwicklung. Der Betreiber steht dabei aber auch hier vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber nicht auch Eigentümer der baulichen Anlage ist und dessen Eigentümer entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort außerhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen.

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

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

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

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

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

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

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

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

sprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB können somit nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Deren Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich.

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

11. Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(2) Abweichend von Absatz 1 kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches

a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und

b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

11.2 Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles b) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang entsprechend den in Kapitel 6.2.1 dargelegten städtebaulichen Entwicklungszielen zielgerichtet zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll auch weiterhin jedoch nur ausnahmsweise zulässig bleiben. Der „Leipziger Laden“ soll nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Diese positiven Effekte sind in/entlang der Mockauer Straße zu erwarten. Im Übrigen soll außerhalb dieses Bereiches eine Agglomeration solcher Läden vermieden werden.

Es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist deshalb ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll insbesondere die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“, die den auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde sowie einer strukturellen Umnutzung der vorhandenen, vorwiegend den produktiven Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehaltenen Flächen im Plangebiet Vorschub leisten würde, vorgebeugt werden.

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

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende vollständige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zumindest als ausnahmsweise Zulässigkeit erhalten..

Damit setzt die Festsetzung die darauf bezogenen Ziele dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind im Falle der Ausnahme insbesondere dann, wenn „Leipziger Läden“ in direkter Nachbarschaft zu bzw. in Wohnsiedlungsbereichen der Versorgung ausschließlich dieser Bereiche dienen, nicht zu befürchten.

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

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

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

Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

Im vorliegenden Fall ist es aber nicht vertretbar, es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen. Aufgrund der Situation im Plangebiet wäre die Entwicklungen einer Agglomeration von „Leipziger Läden“ zu befürchten, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde. Insbesondere könnte sich im Umfeld der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte gänzlich neue Einzelhandelschwerpunkte oder sogar zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Diese stünden in Konkurrenz zu den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereichen und im Widerspruch zum Ziel der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Folglich ist es erforderlich, es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zu belassen.

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

Von der Festsetzung positiv berührt und damit für die Festsetzung sprechende Belange sind insbesondere die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange:

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

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

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten negativ berührten Belange:

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

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

verkauften Produkte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentsspektrums sind, sofern Agglomerationen und eine Umstrukturierung durch Ansiedlung dieser Läden in den für produktives Gewerbe vorgesehenen Bereichen nicht stattfinden können, keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten (siehe auch Kap. 6.2.1). Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen ausnahmsweise der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

12. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 2 Absatz 3 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt:

(3) Abs. 1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn

a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und

b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.

12.2 Begründung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles b) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang entsprechend den in Kapitel 6.2.1 dargelegten städtebaulichen Entwicklungszielen zielgerichtet zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll auch weiterhin jedoch nur ausnahmsweise zulässig bleiben. Der „Leipziger Laden“ soll nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden.

Es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen, ist deshalb ausdrücklich nicht Ziel der Stadt. Damit soll insbesondere die Entwicklung einer Agglomeration von „Leipziger Läden“, die den auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde sowie einer strukturellen Umnutzung der vorhandenen, vorwiegend den produktiven Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehaltenen Flächen im Plangebiet, vorgebeugt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

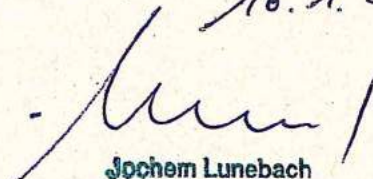
Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für

diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit den in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch für die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufes auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

Leipzig, den 17.08.11

Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

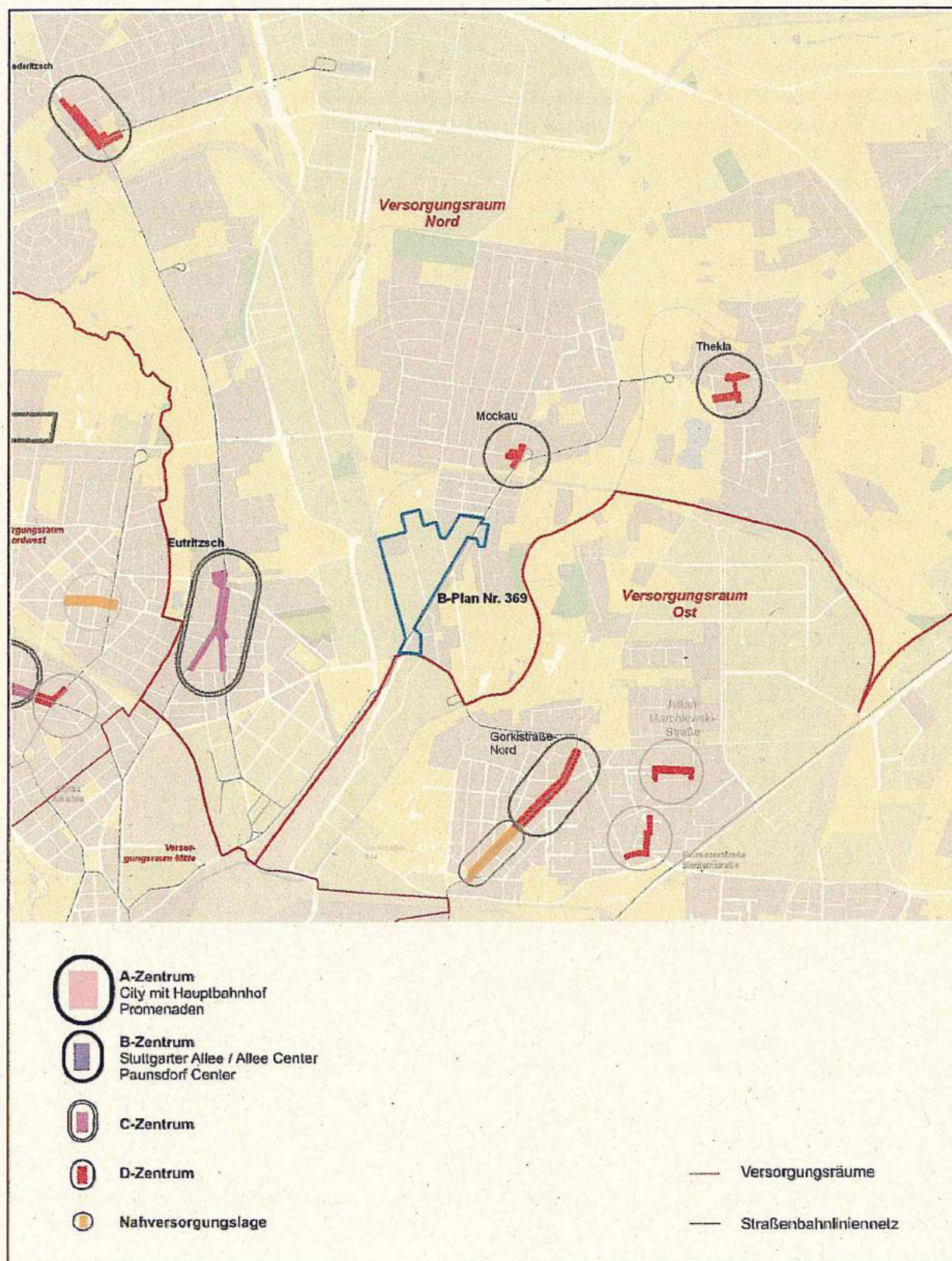


16.1.2012

Jochem Lunebach
Amtsleiter

Anhänge:

1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Nord
 2. Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Mockauer Straße
 3. Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Eutritzsch
- (alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)

STEP Zentren – Zentrenplan, Ausschnitt Versorgungsraum Nord

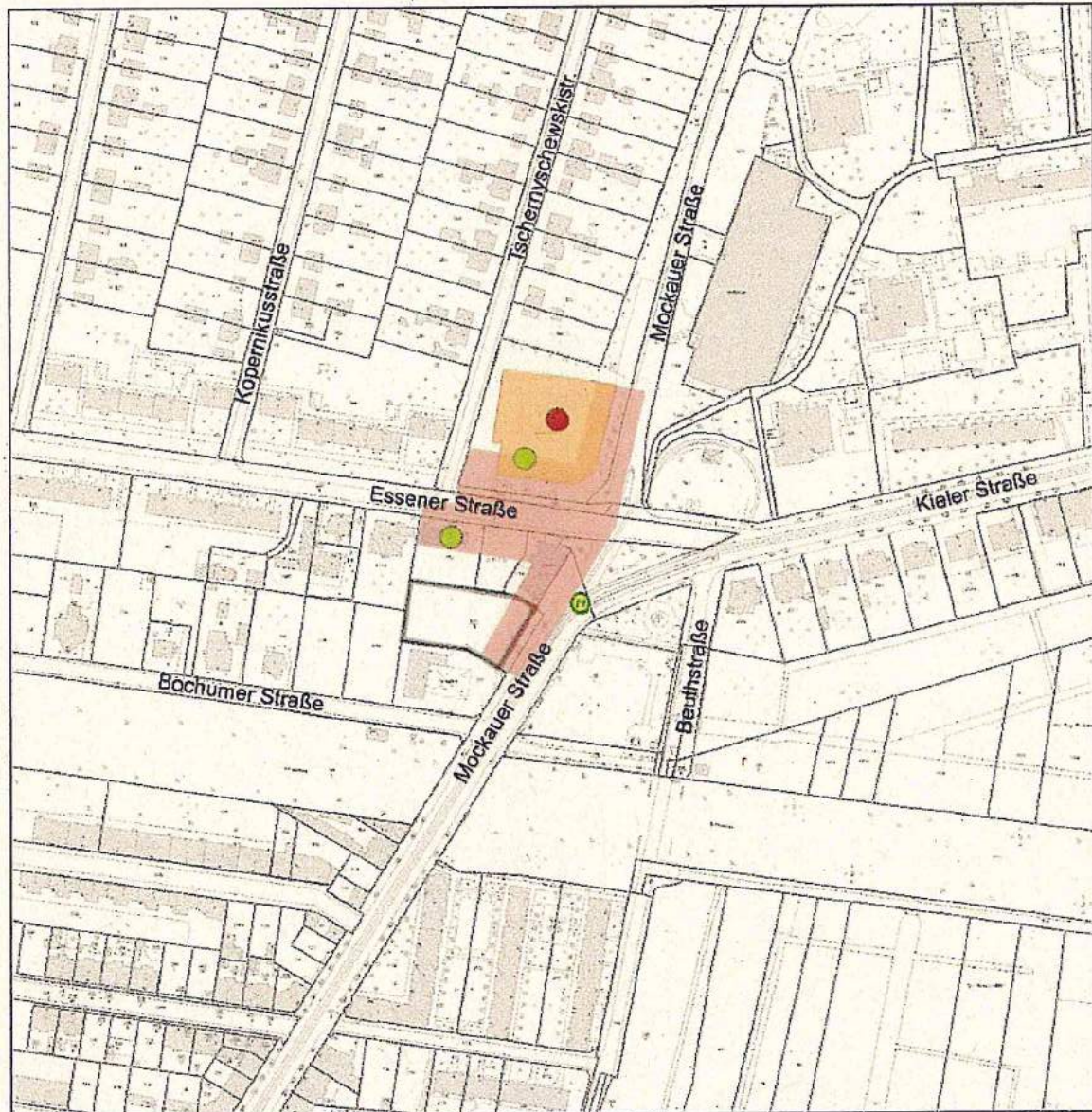


STEP Zentren

Versorgungsraum Nord
Zentrum 801

Mockauer Straße 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. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter



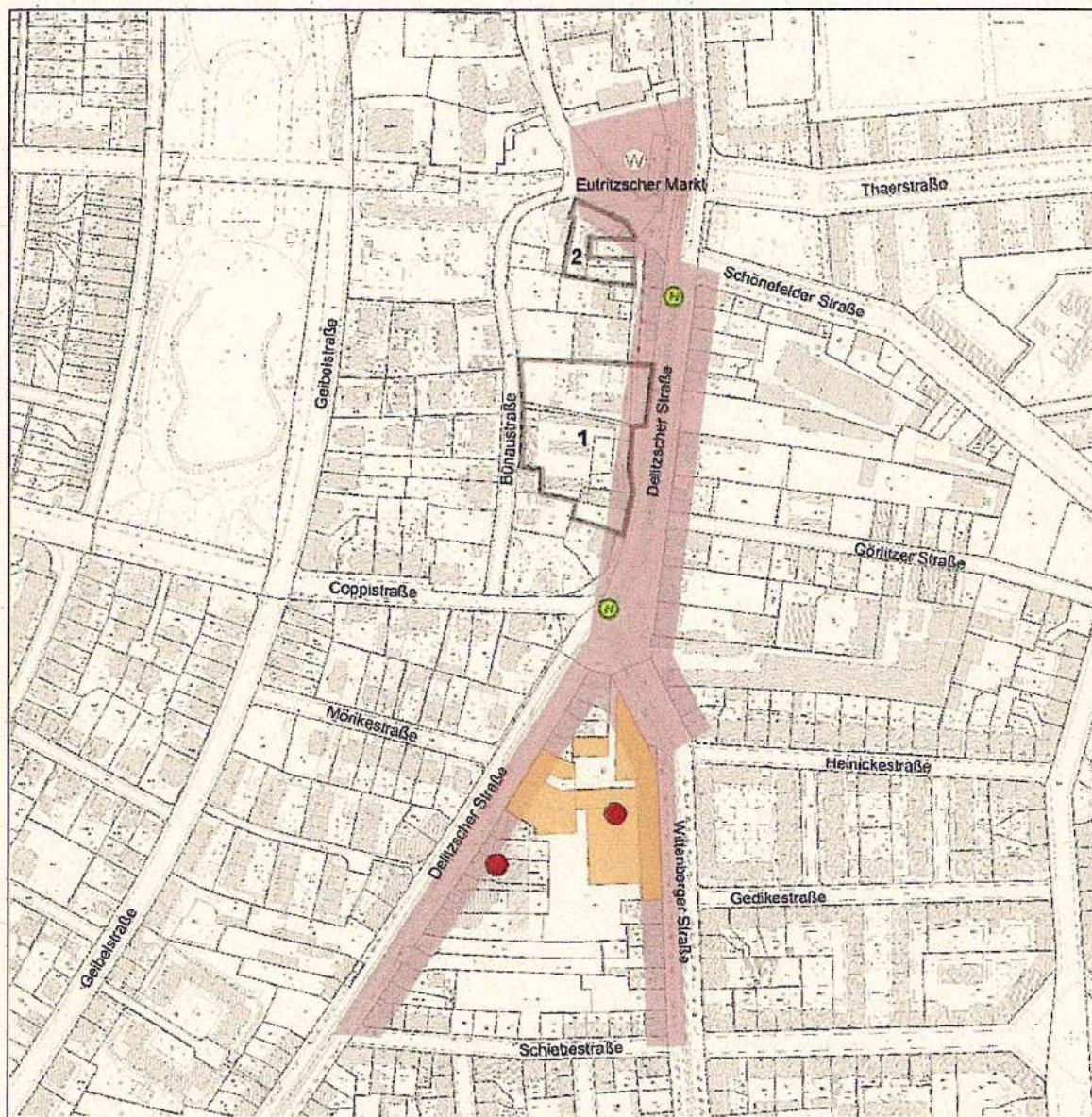
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Nord
Zentrum 803

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

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

0 100 200 Meter

