Stadt Leipzig

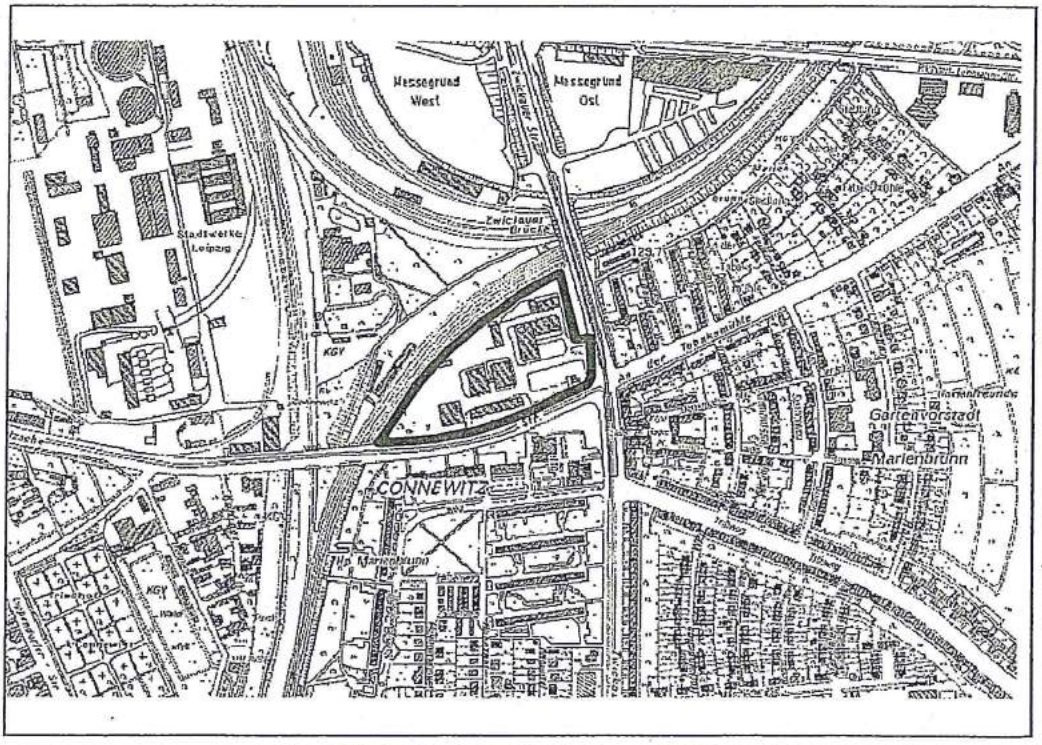
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 375 Arno-Nitzsche- / Zwickauer Straße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Süd

Ortsteil: Marienbrunn

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplangebietes



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG ... 2
1. Lage und Größe des Plangebietes ... 2
2. Planungsanlass und -erfordernis ... 2
3. Ziele und Zwecke der Planung ... 2
4. Verfahren ... 4
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG ... 5
5. Plangebiet und relevantes Umfeld ... 5
6. Planerische Grundlagen ... 6
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen ... 6
6.1.1 Ziele der Raumordnung ... 6
6.1.2 Flächennutzungsplan ... 6
6.1.3 Landschaftsplan ... 6
6.2 Sonstige Planungen ... 6
6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren ... 6
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung ... 10
6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ... 10
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum ... 11
7. Umweltbelange ... 11
8. Ergebnisse der Beteiligungen ... 11
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ... 12
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ... 12
9.1 Wortlaut der Festsetzung ... 12
9.2 Begründung der Festsetzung ... 12
10. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ... 12
10.1 Wortlaut der Festsetzung ... 12
10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung ... 13
10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung ... 14
10.4 Geeignetheit der Festsetzung ... 14
10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung ... 15
10.6 Ermittlung und Gewichtung der f ü r die Festsetzung sprechenden Belange ... 16
10.7 Ermittlung und Gewichtung der g e g e n die Festsetzung sprechenden Belange ... 18
10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung ... 23
11. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente ... 24
11.1 Wortlaut der Festsetzung ... 24
11.2 Begründung der Festsetzung ... 25
12. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ ... 27
12.1 Wortlaut der Festsetzung ... 27
12.2 Begründung der Festsetzung ... 27
Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Süd, Ortsteil Marienbrunn[1]. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Osten von der Zwickauer Straße,
- im Süden von der Arno-Nitzsche-Straße sowie
- im Nordwesten von der Bahnstrecke Leipzig – Altenburg.

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). Im vorliegenden Fall handelt es sich um die beabsichtigte Errichtung eines Getränkemarktes im unmittelbaren Umfeld eines bereits bestehenden SB-Marktes.

Die Realisierung des Vorhabens wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 BauGB zulässig. Das Vorhaben steht 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. Bei Realisierung des Getränkemarktes würde nämlich im Zusammenwirken mit dem SB-Markt, dem ebenfalls bereits vorhandenen Bäckerladen und einer bestehenden Gaststätte mit Bowlingbetrieb sowie der sukzessiven Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und zentrentypischer Nutzungen (Gastronomie, Dienstleitung) ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt entstehen.

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 zentraler Versorgungsbereiche – 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 des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 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

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

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Moritzhof in Lößnig,
- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Connewitzer Kreuz in Connewitz und
- Nahversorgungslage Bornaische Straße in Connewitz

(Näheres siehe Kap. 6.2.1).

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

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

- Für das Stadtgebiet insgesamt, hier insbesondere für den Versorgungsraum Süd:
  - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
- Für das C-Zentrum Moritzhof soll im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur gelten:
  - Die Versorgungsfunktion des C-Zentrums soll erhalten und gestärkt werden.
- Für das C-Zentrum Connewitzer Kreuz soll im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur gelten:
  - Die Versorgungsfunktion des C-Zentrums soll gestützt und weiter entwickelt werden.
  - Es sollen hier auch Einzelhandelsangebote angesiedelt werden, die sich in der bereits gefestigten Zentrenlage um die Karl-Liebknecht-Straße wegen deren besonderen Profils und ihrer relativ kleinteiligen Struktur nur noch schwer einordnen lassen. Dies betrifft insbesondere ein breites und angemessen leistungsfähiges, gut erreichbares Einzelhandelsangebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.
  - Vorrangig entwickelt und durch eine angemessen urbane bauliche Fassung aufgewertet werden soll das Areal an der Karl-Liebknecht-Straße, Ecke Arno-Nitzsche-Straße um den bisherigen Supermarktstandort direkt an der Straßenbahnhaltestelle.
- Für die Nahversorgungslage Bornaische Straße soll im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur gelten:
  - Die Nahversorgungsfunktion soll gesichert und vorrangig bestandsorientiert entwickelt werden.

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

Zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit 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) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente“

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll allgemein 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 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind (was

zusätzlich auch durch die anteilige 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.

c) 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 solcher Läden.

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

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. V-330/10) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 9/2010 am 30.04.2010	21.04.2010
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 13/10 vom 26.06.2010	06.07. bis 05.08.2010
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	28.06.2010

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Marienbrunn. Die unmittelbar östlich und südlich des Plangebietes gelegenen Hauptverkehrsstraßen trennen das Plangebiet von den Wohngebieten des Ortteiles. Die im Nordwesten angrenzende Bahntrasse trennt das Plangebiet vom nordwestlich davon gelegenen Stadtraum ab.

Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes ist insbesondere die Wohnbevölkerung im südlich und östlich des Plangebietes gelegenen Bereich des Ortsteils Marienbrunn von Bedeutung.

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

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes (ein im Jahre 2002 genehmigter SB-Markt mit einem genehmigten Bestand von knapp unter 800 m² Verkaufsfläche und 130 Stellplätzen).

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 im Plangebiet verstreut vorhanden. Auf den Grundstücken wären – teilweise nach Abriss und Neubau bzw. durch Umnutzung bestehender Gebäude – mehrere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils weit über 150 m² („Leipziger Laden“), jeweils bis an die Schwelle zur Großflächigkeit heran möglich.

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

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

Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, waren somit grundsätzlich zu erwarten. Ein entsprechender Antrag für den Neubau eines Getränkemarktes mit ca. 338 m² Verkaufsfläche wurde bereits eingereicht. Weitere derartige Bestrebungen waren nicht auszuschließen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf dieses Bebauungsplanes hat die **Landesdirektion Leipzig** mit Schreiben vom 02.08.2010 insbesondere mitgeteilt, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspreche (§ 1 Abs. 4 BauGB) und die raumordnerischen Grundsätze und sonstigen Erfordernisse angemessen berücksichtige (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirks Leipzig seien Konflikte mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 03.08.2010 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.1.2 Flächennutzungsplan

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

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

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

Folgendes **stadtweit geltendes Ziel** des STEP Zentren (vgl. Beschlusstext RB IV – 1544, Pkt. 2) wird 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 Einzelhandelsvorhaben** (vgl. STEP Zentren, Kapitel 6.2) 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, Verbrauchermarkt) in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren (C-Zentren und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion Vorrang hat,
- neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln sind.

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

Hierzu zählen im vorliegenden Fall insbesondere folgende **tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche:**

- das in ca. 900 m Entfernung befindliche Versorgungszentrum Moritzhof in der Großsiedlung Lößnig;

  Das Einkaufszentrum, das aus zwei Gebäudeteilen einer Neubauimmobilie mit Straßenbahnanschluss besteht, ist sowohl aus der Großsiedlung Lößnig als auch aus den umliegenden Siedlungsteilen von Marienbrunn, Alt-Lößnig und Dölitz gut erreichbar. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist gut und bedarf auch angesichts einer rückläufigen Einwohnerentwicklung in den angrenzenden Ortsteilen keiner Ausweitung, sondern nur bestandsortierter Ergänzung.

  Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009[2] sind vorhanden
  - 32 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 4.860 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs anbieten sowie
  - zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungen und ein Restaurant und einige Bistros, Kneipen sowie ein Café bzw. Eiscafé.
- die in ca. 1.800 m Entfernung gelegene Zentrumslage am Connewitzer Kreuz;

  Die Entwicklung zum Stadtteilzentrum am Connewitzer Kreuz eröffnet die Chance, die Versorgungs- und Mittenfunktion für Connewitz für weitere Teile des Versorgungsraumes zu verbinden. Dies betrifft insbesondere ein breites und angemessen leistungsfähiges, gut erreichbares Einzelhandelsangebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Wegen seiner Be-

[2] (Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2009, Zentrenpässe 707, 701 und 702).

deutung als Verkehrsknoten und großer verfügbarer Flächenpotenziale bietet das Connewitzer Kreuz für deren Ansiedlung gute Voraussetzungen.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:
- 22 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 1.410 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen, ein Restaurant und mehrere Cafés, Bistros/ Imbisse/Eisgeschäft und das „Werk II“ und weitere Freizeiteinrichtungen.

- die in ca. 1.200 m Entfernung gelegene Versorgungslage an der Bornaischen Straße in Connewitz;

  Im Anschluss an das C-Zentrum Connewitzer Kreuz erstreckt sich eine durch kleinteilige Ladennutzungen geprägte Nahversorgungslage entlang der Bornaischen Straße bis zur Meusdorfer Straße.

  Laut Einzelhandelsbestandserhebung von Januar 2009 sind vorhanden:
  - 36 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 2.400 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des vorwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
  - zahlreiche private und öffentliche Dienstleistungen und ein Restaurant sowie mehrere Bistros/Imbisse und das Bürgeramt.

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

- Stadtteilzentrum Moritzhof (C-Zentrum) in Lößnig (siehe Anhang 1)
- Stadtteilzentrum Connewitzer Kreuz (siehe Anhang 2) und
- Nahversorgungslage Bornaische Straße (siehe Anhang 3).

Die räumlichen Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich wie folgt:

- das Stadtteilzentrum Moritzhof auf den (statistischen) Ortsteil Lößnig mit insgesamt ca. 11.160 Einwohnern sowie auf die angrenzenden Ortsteile Marienbrunn und Dölitz-Dösen,
- das C-Zentrum Connewitzer Kreuz und die Nahversorgungslage Bornaische Straße auf den (statistischen) Ortsteil Connewitz mit ca. 17.460 Einwohnern (Amt für Statistik und Wahlen, 12/2009).

Nach der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig bis 2013 wird zukünftig für Connewitz eine positive, für Lößnig jedoch eine rückläufige Einwohnerentwicklung eingeschätzt.

Zu den **Kategorien „Stadtteilzentrum (C-Zentrum)“ und „Nahversorgungslage“** enthält der STEP die nachfolgenden, für diesen Bebauungsplan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 4.1 Zentrale Versorgungsbereiche und integriertes Versorgungssystem):

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

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

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

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen (vgl. STEP Zentren, Kapitel 5.7 Versorgungsraum Süd):

- Besonderes Gewicht bei der weiteren Entwicklung der Zentrenstruktur im Leipziger Süden liegt auf der Stärkung der Versorgungsfunktion der multifunktional geprägten Zentren auf der Hauptachse Peterssteinweg – Karl-Liebknecht-Straße – Connewitzer Kreuz.
- Das in der Großsiedlung Lößnig gelegene C-Zentrum Moritzhof soll bestandsorientiert weiter entwickelt werden.
- Für das als C-Zentrum eingestufte Connewitzer Kreuz besteht noch weiterer Entwicklungsbedarf. Dies betrifft insbesondere ein breites und angemessen leistungsfähiges, gut erreichbares Einzelhandelsangebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Wegen seiner Bedeutung als Verkehrsknoten und großer verfügbarer Flächenpotenziale bietet es für deren Ansiedlung gute Voraussetzungen.
- Der als lebendige Einkaufsstraße kleinteilig strukturierte Abschnitt der Bornaischen Straße ist zu sichern und vorrangig bestandsorientiert zu entwickeln.

Der Bebauungsplan entspricht den genannten Aussagen. Da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche – verhindert wird, trägt er zum Schutz und zur Stabilisierung der aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche bei.

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

- C-Zentrum Moritzhof

Die Flächen im C-Zentrum befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da ein Bebauungsplan nicht besteht („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.

- C-Zentrum Connewitzer Kreuz

Die Flächen im C-Zentrum befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da ein Bebauungsplan nicht besteht („unbeplanter Innenbereich“), ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete (Gemengelage).

- Nahversorgungslage Bornaischen Straße

Die Grundstücke in der Nahversorgungslage Bornaischen Straße befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils; da ein Bebauungsplan nicht besteht („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 Einzelhandelsvorhaben 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 Pkt. 6.2.3).

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (RB III-432/00 vom 18.10.2000, RB III-1328/03 vom 18.06.2003) und das Fachkonzept Wohnen“ im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (RB IV 1595 vom 20.05.09) sind für das Plangebiet und die Ziele der Planung nicht relevant.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

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

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Nr. 32 „Zwickauer Straße“.

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

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

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

7. Umweltbelange

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

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

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

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

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

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 06.07 bis zum 05.08.2010 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gingen keine Stellungnahmen ein.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch Zusendung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung (jeweils der auch öffentlich ausgelegten Fassung) mit Schreiben vom 28.06.2010. Mit gleichem Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von 3 der 4 beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein. Darin waren keine Aussagen enthalten, die gegen die Planung sprechen oder eine Änderung oder Ergänzung der Planung erforderlich machen würden oder die aus sonstigen Gründen Gegenstand der Abwägung sein müssten. Von besonderer Bedeutung sind lediglich die Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der Regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen (siehe dazu Kap. 6.1.1) sowie der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig (vom 12.07.2010), die die Planung ausdrücklich befürwortet. Weiterer Darlegungen zu den Ergebnissen der TöB-Beteiligung bedarf es somit nicht.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:
im Nordwesten entlang der Südostseite der Bahntrasse auf den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 484/1 und 1126/19,
im Osten entlang der Westseite der Zwickauer Straße auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 1126/19 1126/21, 1126/22, 1126/27, 1126/25 und 1126/29 sowie
im Süden entlang der Nordseite der Arno-Nitzsche Straße auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 1126/29, 1126/20, 1126/19 und 484/1.

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Connewitz.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 10.03.2010. Diese ist hinsichtlich der in der Festsetzung genannten Flurstücke identisch mit dem Stand vom 14.01.2011.

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

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

10. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

10.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

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

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

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

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und des Zieles a) (siehe Kap. 3) beizutragen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen. Dazu erfolgt auch die Festsetzung zur Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ und des „Leipziger Ladens“ (siehe Kap. 11 und 12).

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

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

10.4 Geeignetheit der Festsetzung

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

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

- Die Festsetzung steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.

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

10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere aktuelle Bestrebungen, im Plangebiet weitere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Die Verwirklichung dieser Absichten würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereichen kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschrieben Problematik der weniger mobilen Mitbürger.
  Betroffen wären insbesondere die in Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist (siehe Kap. 3). Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen der genannten zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Die im Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden.
- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit ande-

ren Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen können. Auch dem ist jetzt mit der Festsetzung entgegen zu wirken. Die obigen Ausführungen zu den nachteiligen Auswirkungen gelten hier entsprechend.

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

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ – sind nicht erforderlich. Denn:

- Es besteht kein Erfordernis, der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung (SB-Markt) einen „**erweiterten Bestandschutz**“ oder sonstige, über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente als grundsätzlich bestehende Option einzuräumen.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte **Ausnahmen** sind nicht erforderlich, allein schon, da hinreichend konkrete Anhaltspunkte für die sachgerechte Bestimmung von Art und Umfang der Ausnahmen derzeit nicht erkennbar und deshalb auch nicht sachgerecht festsetzbar sind.

Dazu ist auch von Bedeutung: Weder die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Flurstücke, noch Entwickler oder Betreiber von Einzelhandelsbetrieben haben sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur Errichtung bzw. zum Betrieb solcher Nutzungen nimmt. Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden soll oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden aus der Öffentlichkeit weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Die Eigentümer bzw. die Antragsteller haben somit im Rahmen des Planverfahrens nicht kundgetan, dass sie ein Erfordernis für entsprechende Festsetzungen oder für die Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes sehen bzw. dass sie entsprechende Beschränkung hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar ansehen. Gleichwohl werden deren Belange in die Abwägung eingestellt (siehe unten).

Hinzuweisen ist allerdings auf den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Antrag auf Neubau eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 338 m² Verkaufsfläche. Nachdem der Antrag auf der Grundlage der zur Sicherung dieser Bebauungsplanung erlassenen Veränderungssperre abgelehnt wurde, wurde dagegen Widerspruch eingelegt. Auch dieser Belang wird in die Abwägung eingestellt.

10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange

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

a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,

b) namentlich der in Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie

c) des STEP „Zentren“ der Stadt – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

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

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

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

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

Ebenso ist die Betroffenheit des **Belanges b)**, der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet mit zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche infolge von negative Auswirkungen in Frage gestellt.
Im konkreten Fall bedeutet dies: Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet würde mit großer Sicherheit Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand auslösen. Diese würden zu Lasten des Einzelhandelsbestandes insbesondere in den hier relevanten zentralen Versorgungsbereichen gehen. Folge wären städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, wie sie oben zum Belang a) bereits angesprochen sind. Damit würden die auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

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

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

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

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der g e g e n die Festsetzung sprechenden Belange

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

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

e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung sowie

f) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage – ist gegeben. Eindeutig gegeben ist die Betroffenheit hinsichtlich des abgelehnten Antrages auf Neubau eines Getränkemarktes. Darüber hinaus sind entsprechende Äußerungen im Rahmen des Verfahren nicht

eingegangen. Seitens der Stadt wird aber dennoch von einem solchen Interesse aller Grundstückseigentümer ausgegangen. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer des „Werksverkaufs“und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes.

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

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauG zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke (einschließlich des mit dem SB-Markt bebauten Grundstückes) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke.
Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

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

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher Bedeutung:

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

- Im Hinblick auf die im Plangebiet bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung ist von einer bereits ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Abs. 3 BauGB auszugehen, so dass allein die 7-Jahres-Frist nicht maßgeblich ist. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB können somit nicht generell ausgeschlossen werden.

  Hinsichtlich dieses Aspektes hat die kommunale Bewertungsstelle im Ergebnis einer Untersuchung zu dem für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Grundstück wie folgt Stellung genommen[3]:

  > *Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv sind. Sie sind damit besser vermarktbar. Es ist zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden können.*
  >
  > *Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig konnten aus dem Zeitraum 01/2007 bis 12/2010 fünf vergleichbare Kauffälle in Mischgebieten in ein vergleichbarer Kauffall in einem Gewerbegebiet ausgewertet werden für Grundstücke, die zur Errichtung von sogenannten SB-Märkten erworben wurden. Dabei lagen die Kaufpreise in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebieten im Durchschnitt ca. 8,0 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.*
  >
  > *Die einzelnen Kaufpreise variierten jedoch zwischen 51 % und 153 % des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus. Im Gewerbegebiet konnte keine Abweichung vom ausgewiesenen Bodenrichtwert festgestellt werden.*

  Für das bewertungsrelevante Grundstück [...] wird aufgrund der Nutzungseinschränkungen eingeschätzt, dass der Planungsschaden ca. 5 % vom Bodenrichtwert beträgt. Eine Nachfrage bzw. Kauffälle für gewerblich nutzbare Flächen im Areal konnte bei der Auswertung der Kaufpreissammlung nicht festgestellt werden. Die obigen Ausführungen – insbesondere die Varianz der Kaufpreise – 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. Auch kann davon ausgegangen werden, dass ein Planungsschaden von ca. 5 % keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB darstellt. Sie liegt zwar geringfügig über dem in der Literatur[4] genannten Wert von 3,6 %, bei dem die „Opfergrenze“ jedenfalls nicht überschritten ist, aber weit unterhalb des dort ebenfalls genannten Wertes von 10 bzw. 12%, bei dessen Überschreiten davon ausgegangen wird, dass die „Opfergrenze“ auf jeden Fall überschritten sein dürfte.

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

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

---

[3] Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, mit Datum vom 06.01.2011

[4] vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 10. Aufl., 2007, § 42 Rdnr. 6 und Bielenberg/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Bd. II, Stand: Juni 2010, § 42 Rdnr. 89 sowie Thomas Tyczewski: Einzelhandelssteuerung im Lichte des Planungsschadensrechtes, in: Baurecht 2007, 491ff.

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

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

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

interessiert sind.
Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet tatsächlich bereits ansässige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung (SB-Markt) mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt wird (zumindest hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiter entwickeln oder ausbauen zu können. Dem steht die Festsetzung entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen des SB-Marktes (hinsichtlich des Angebotes an zentenrelevanten Sortimenten) 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 wieder aufgenommen werden dürfen. Den Eigentümern bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind, einschließlich „Leipziger Läden“ und des „Werksverkaufes“. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
  - Auch für die als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes Betroffenen gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den zentenrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Be-

triebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiter führen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nicht mehr gefunden werden kann. Für den SB-Markt wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich. Sollte der Bestandschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den SB-Markt kein neuer Betriebsstandort innerhalb des Plangebiet mehr möglich. Der jeweilige Betreiber stünde dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes nicht auch Eigentümer der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer diese nach ihrem Untergang nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mitvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. auch außerhalb des Plangebietes.

- Auch hinsichtlich einer möglichst **uneingeschränkten weiteren Entwicklung** und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlagen sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind – soweit auf zentrenrelevante Sortimente bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar unverändert zulässig, nicht aber für zentrenrelevante Sortimente.

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

    Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Weiternutzung der derzeit zwar für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eingerichteten, aber auch für andere Zwecke nutzbaren baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht grundsätzlich im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
  - Als Betreiber eines der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe:
    Auch hier gilt insbesondere, dass in die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzungen nicht eingegriffen wird und somit die Möglichkeit bleibt, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und zu amortisieren. Genommen wird lediglich weitestgehend die Möglichkeit der Entwicklung (hier: Ausweitung) innerhalb des derzeit genutzten Gebäudes. Der Betreiber steht dabei aber auch hier vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan in der Lebensrealität durchaus typischerweise auftritt,

z.B. wenn der Betreiber nicht auch Eigentümer der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer entsprechende Entwicklungen oder Erneuerungen nicht mitträgt bzw. durchführt oder wenn aus Platzgründen keine derartigen Entwicklungen möglich sind. Auch in diesen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort außerhalb des derzeit genutzten Gebäudes suchen.

Außerdem ist zu beachten: Für den bestehenden SB-Markt dürfte in der nächsten Zeit nicht damit zu rechnen sein, dass über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen erforderlich werden. Der SB-Markt wurde im Jahre 2002 errichtet und seitdem mehrfach erweitert bzw. umgebaut. Folglich kann angenommen werden, dass die Anlagen im Wesentlichen den aktuellen Anforderungen weitgehend entsprechen dürften und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind – zumal sich die Eigentümer des Gebäudes bzw. die Betreiber der Nutzungen im Aufstellungsverfahren nicht geäußert haben. Jedenfalls lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige – über den genehmigten Bestand hinausgehende – Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) sowie den im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt (siehe Kap. 6.2.1). Fest steht derzeit nur, dass die jetzigen Nutzungen im Widerspruch zu den genannten Zielen stehen.

- Hinsichtlich einer **Verlagerung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen** an einen anderen Standort im Plangebiet gilt, dass dies für den SB-Markt nicht mehr möglich ist. Dies ist aber zumutbar. Der neue Standort wäre zwar möglicherweise attraktiver und würde mehr (Kfz-orientierte) Kundschaft anziehen. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

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

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

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

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

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

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

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

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

- Hinsichtlich **Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke**, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind für das Abwägungsergebnis die unter Kap. 10.7 zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung.

Im Ergebnis dessen ist festzustellen:

- 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. Im Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle ist davon auszugehen, dass es sich dabei um nur unwesentliche Wertminderungen handeln dürfte, sodass eventuelle Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht zwar dem Grunde nach, nicht aber der Höhe nach gegeben sein dürften.

Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner auch der Höhe nach zu erwarten wären, dürften diese – ausgehend vom Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle – nur geringfügig über der Grenze zu den unwesentlichen Wertminderungen liegen. Deshalb würden solche Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

11. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

11.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles b) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach Absatz 1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

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

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

Der **Begriff der Verkaufsfläche** stützt sich auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Urteil Bundesverwaltungsgericht 27.04.1990, bestätigt und ergänzt am 24.11.2005 – BVerwG, U., 4C 10.04). Danach ist unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindenden Treppen und Aufzüge). Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung gelangen, ist in die Verkaufsflächenberechnung einzubeziehen. Auch Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, gehören zur Verkaufsfläche. Sie werden unter dem Gesichtspunkt der Verkaufsanbahnung der Verkaufsfläche zugerechnet. Erfolgt der Verkauf unmittelbar aus dem Lager, dann gilt die dafür verwendete Lagerfläche als Verkaufsfläche und ist vollständig mitzurechnen. Keine Verkaufsflächen sind solche Flächen, die nicht dauerhaft und saisonal, sondern nur kurzfristig zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen also auch Thekenbereich, Kassenzone, Windfang, Packzone und Pfandlager.
Auch die „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 stützt sich auf diese Definition (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)).

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

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

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des 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))
- aber auch die Belange der Betreiber derjenigen Betriebe, für die der „Werksverkauf“ in Frage kommt.

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

a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,

b) namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie

c) des STEP „Zentren“ der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele.

Die **abschließende Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:
Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung und ein Verzicht auf die Festsetzung wäre – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit den in Absatz 1 der Festsetzung genannten Sortimenten – von weitaus größerem Nachteil für diese Belange, als es für die entgegenstehenden Belange a) bis c) der Fall wäre. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen 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.

12. Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

12.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(3) 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 seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und
b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

12.2 Begründung der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles c) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll zumindest ausnahmsweise erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“, soweit dadurch

- 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,

nicht eingeschränkt werden.

Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden. Deshalb soll es nicht bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet bleiben, um damit der Entwicklungen einer solchen Agglomeration, die der auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorbeugen zu können.

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 ausnahmsweise erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere die Ausrichtung sowie die geringe Größe der Verkaufsfläche der „Leipziger Läden“ und deren nur ausnahmsweise Zulässigkeit. Städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die hier relevanten zentralen Versorgungsbereiche sind bei Ansiedlung einzelner „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

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 „Leipziger Ladens“ erforderlich. Denn: „Leipziger Läden“ stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei, Milchgeschäft) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet aufzuheben.

Ergebnis der **Ermittlung, Gewichtung und Abwägung der berührten Belange** ist:

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

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

e) der im Plangebiet tatsächlich bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen mit ihrem Interesse an der möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer Nutzung

sowie

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

Dem gegenüberzustellen sind die im Kap. 10.6 bereits genannten Belange

a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,

b) namentlich der im Kap. 6.2.1 genannten tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie

c) des STEP „Zentren“ der Stadt, als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der im Kap. 3 unter b) genannten, den STEP Zentren ergänzenden Entwicklungsziele.

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

dukte statt dessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentsspektrums sind aber im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten (siehe auch Kap. 6.2.1). Dies gilt vorliegend vor allem auch angesichts der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner „Leipziger Läden“. 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 08.02.11

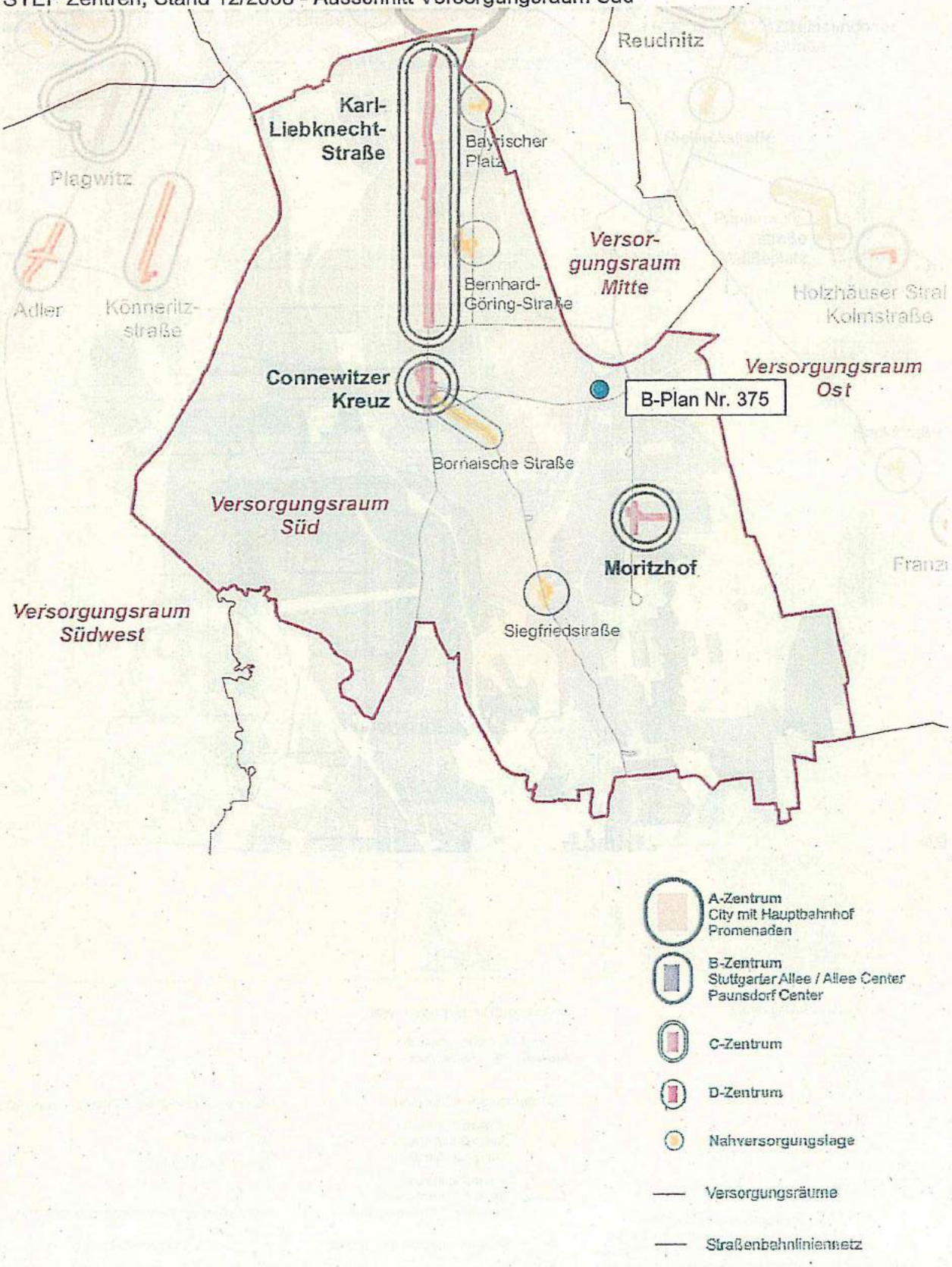
Kunz
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Süd
2. C-Zentrum Moritzhof
3. C-Zentrum Connewitzer Kreuz
4. Nahversorgungslage Bornaische Straße

(alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)

STEP Zentren, Stand 12/2008 - Ausschnitt Versorgungsraum Süd

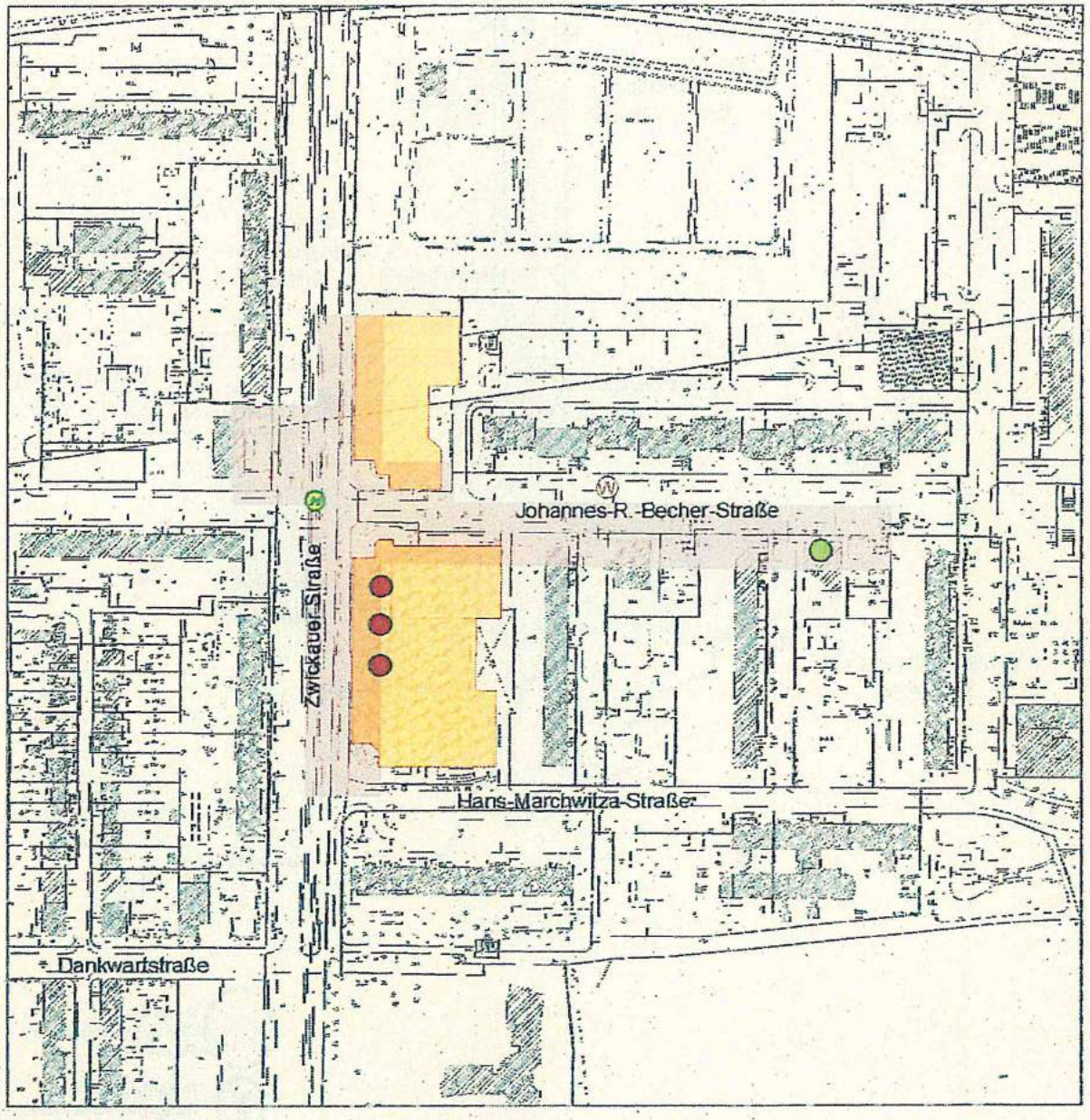


STEP Zentren

Versorgungsraum Süd
Zentrum 306

Moritzhof C-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

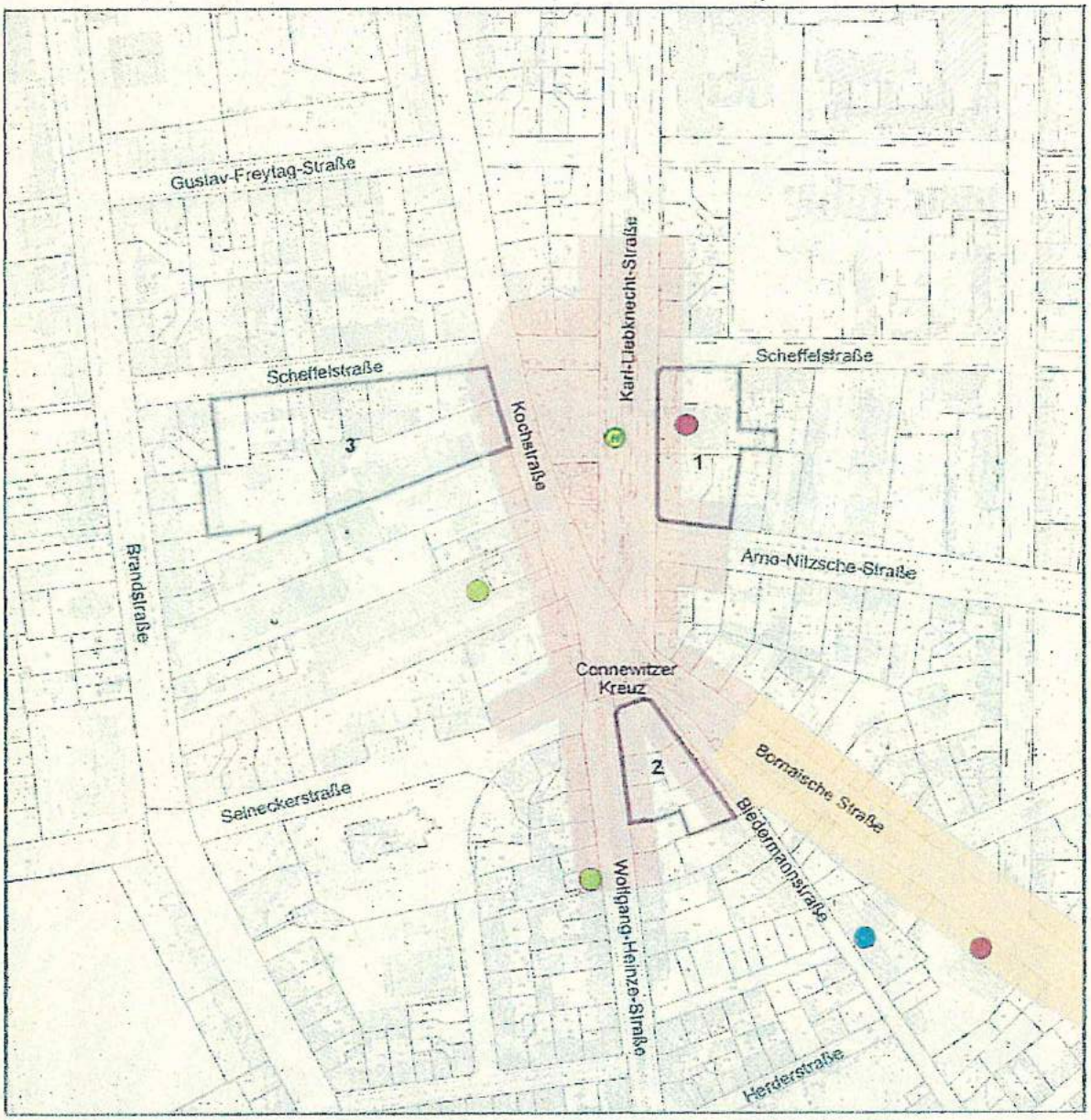
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Süd
Zentrum 301

Connewitzer Kreuz C-Zentrum

Stand: November 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

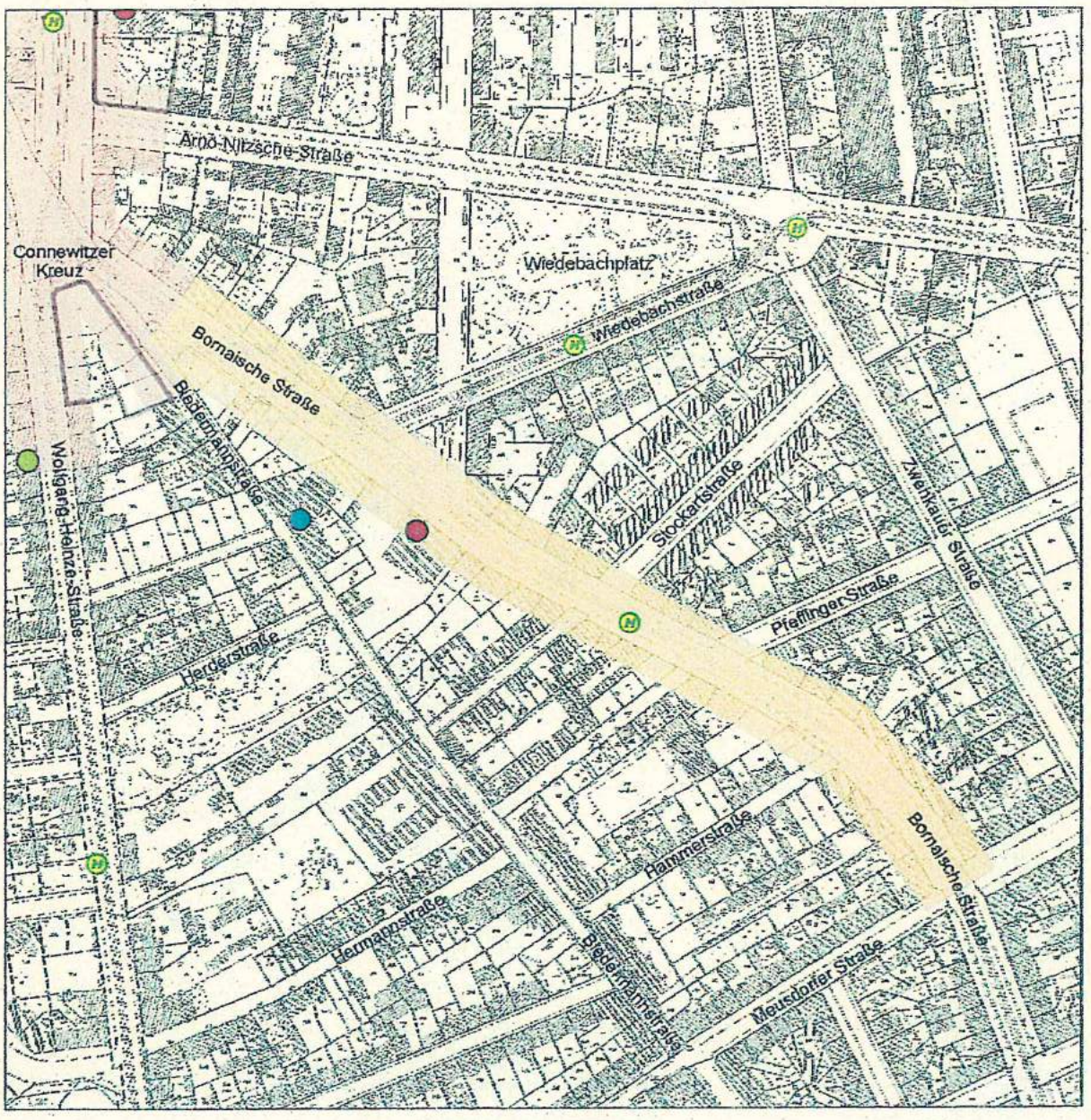
Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt
Kartengrundlage: Stadtkarte Leipzig 1:500, Stand: 12/2006
Herausgeber: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

STEP Zentren

Versorgungsraum Süd
Zentrum 305

Bornaische Straße Nahversorgungslage

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. Im Hinblick auf 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

N

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