



Stadt Leipzig

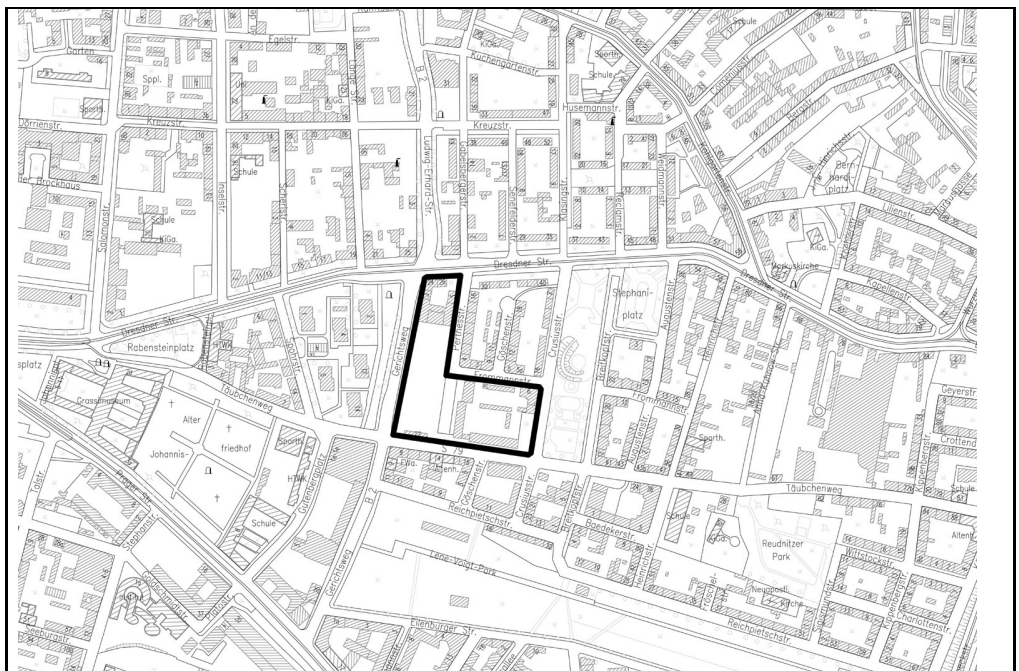
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 381 Perthesstraße – Nutzungsarten

Stadtbezirk: Südost

Ortsteil: Reudnitz - Thonberg

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches und
Umgebung des Bebauungsplangebietes



**Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt**

Planverfasser:

Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	3
1.	Lage und Größe des Plangebietes	3
2.	Planungsanlass und -erfordernis	3
3.	Ziele und Zwecke der Planung	4
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	6
5.	Plangebiet und relevantes Umfeld.....	6
6.	Planerische Grundlagen	8
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	8
6.1.1	Ziele der Raumordnung	8
6.1.2	Flächennutzungsplan	8
6.1.3	Landschaftsplan	8
6.1.4	Sanierungsgebiete	8
6.1.5	Erhaltungssatzung	8
6.2	Sonstige Planungen	9
6.2.1	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	9
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung.....	11
6.2.3	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	12
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	12
7.	Umweltbelange	12
8.	Ergebnisse der Beteiligungen	13
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
9.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	14
9.1	Wortlaut der Festsetzung.....	14
9.2	Begründung der Festsetzung.....	14
10.	Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten	15
10.1	Wortlaut der Festsetzung.....	15
10.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung	15
10.3	Voraussetzungen für die Festsetzung	16
10.4	Geeignetheit der Festsetzung.....	16
10.5	Erforderlichkeit der Festsetzung	17
10.6	Ermittlung und Gewichtung der f ü r die Festsetzung sprechenden Belange	19
10.7	Ermittlung und Gewichtung der g e g e n die Festsetzung sprechenden Belange	21
10.8	Abschließende Abwägungsentscheidung.....	24
11.	Ausnahmsweise Zulässigkeit des “Leipziger Ladens”	25
11.1	Wortlaut der Festsetzung.....	25
11.2	Begründung der Festsetzung.....	25
12.	Zulässigkeit des “Werksverkaufs” zentrenrelevanter Sortimente.....	29
12.1	Wortlaut der Festsetzung.....	29
12.2	Begründung der Festsetzung.....	29

Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südost und dort im Ortsteil Reudnitz-Thonberg¹. Es umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

- im Norden von der Dresdner Straße, der Perthesstraße und der Frommannstraße,
- im Osten von den der Crusiusstraße,
- im Süden vom Täubchenweg und
- im Westen vom Gerichtsweg.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind vor allem Bestrebungen, im Plangebiet einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzusiedeln, der 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). Namentlich handelt es sich dabei um einen Bauantrag für einen SB-Markt mit Stellplatzanlage im Geviert zwischen Perthesstraße, Frommannstraße, Crusiusstraße und Täubchenweg.

Die Realisierung des Vorhaben – aber auch anderer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben – wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig. Derartige Vorhaben stehen aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. Erschwerend tritt hinzu, dass aufgrund der räumlichen Situation des Plangebietes sogar ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt entstehen könnte.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere

- aus den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Bestrebungen, im Plangebiet einen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln, sowie aus den im Plangebiet bestehenden Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis hin zur Entstehung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes,
- daraus, dass eine solche Entwicklungen 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, stehen,
- aus dem ohne diesen Bebauungsplan gegebenem Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet, nach dem die oben genannten Bauvorhaben grundsätzlich zulässig wären, und
- daraus, dass nur mit Aufstellung eines Bebauungsplanes der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung sowie die Stär-

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

kung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur – mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich ist.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan

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

(nachfolgend bezeichnet als: Zentrenschutz).

Dies gilt hier insbesondere für den im Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) als C-Zentrum festgelegten zentralen Versorgungsbereich in Reudnitz entlang der Dresdner Straße. (Näheres s. 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 bezogen auf den Versorgungsraum Ost und den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereich:
 - o Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - o Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - o Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen gesichert werden.
- Für das C-Zentrum Reudnitz:
 - o Das C-Zentrum Reudnitz hat Entwicklungspriorität.
 - o Es soll zu einer multifunktionalen Stadtteilmitte entwickelt werden.
 - o Dazu sollen vor allem die zentrenrelevanten Nutzungen an der Dresdner Straße gestärkt werden.
 - o Zur weiteren Belebung soll an der Dresdner Straße die Stärkung des vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Geschäftsbesatzes sowie die Ergänzung vielfältiger Komplementärnutzungen angestrebt werden.

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

Zur Umsetzung der vorgenannten Zielsetzung bestehen die folgenden weiteren Ziele:

a) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht mehr zulässig sein. Damit wird bezweckt, entsprechende städtebauliche Nachteile Auswirkungen, die sich aus der Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe ergeben würden, zu vermeiden.

b) Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

Der „Leipziger Laden“ soll nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des C-Zentrums Reudnitz, sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Dies ist vorliegend nur dann der Fall, wenn nur einzelne „Leipziger Läden“ entstehen, nicht aber eine Agglomeration solcher Läden.

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

c) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

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

4. Verfahren

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. RB V-516/10) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2010 am 02.10.2010	15.09.10
Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB] bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8/2011 vom 23.04.2011	03.05. – 06.06.2011
Beteiligung der TöB zum Entwurf [§ 4 Abs. 2 BauGB] und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung [§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB] mit Schreiben vom	26.04.11

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

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

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Plangebiet und relevantes Umfeld

Die **stadträumliche Einordnung** des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteiles Reudnitz-Thonberg. Es wird im Norden von der Dresdner Straße und im Westen vom Gerichtsweg begrenzt. Beide Straßen haben aufgrund ihrer Breite und Verkehrsbelastung trennende Wirkung im Hinblick auf die Verknüpfung des Plangebietes mit den nördlich und westlich gelegenen Teilen der Stadt.

Im **Umfeld des Plangebietes** sind im Wesentlichen folgende Nutzungen vorhanden:

- Im Norden, jenseits der Dresdner Straße, befinden sich gewerbliche Nutzungen, u.a. ein Fahrradfachmarkt und ein An- und Verkaufsgeschäft. Nördlich davon sind Wohngebäude und ein SB-Markt an der Kreuzstraße (in knapp unter 300 m Entfernung zum Plangebiet) vorhanden.
- Im Osten grenzen zwischen Perthesstraße und Crusiusstraße weitgehend geschlossene, fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Gevierte an das Plangebiet an. Jenseits der Crusiusstraße schließen sich die öffentlichen Grünflächen des Stephaniplatzes an. Unmittelbar östlich davon beginnt (in knapp unter 350 m Entfernung zum Plangebiet) das C-Zentrum Reudnitz.
- Im Süden, jenseits des Täubchenweges, sind Wohngebäude, ein Altenpflegeheim sowie Büro- und Gewerbegebäude in 5-7-geschossiger geschlossener Bauweise vorhanden. Teilweise befinden sich im Erdgeschoss der Gebäude kleine Ladengeschäfte. Noch weiter südlich befindet sich der Lene-Voigt-Park als Stadtteilpark.
- Im Westen grenzt jenseits des Gerichtsweges (Bundesstraße B 2) ein Gebiet mit 6-geschossigen Wohngebäuden und einem Hotel in offener Bauweise an.
- Südwestlich ist insbesondere der Gebäudekomplex der „Gutenberggalerie“ zu nennen, mit einem Hotel und Büroflächen in den Obergeschossen sowie kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss.

Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden zwei Teilgebiete zu unterscheiden, die durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Perthesstraße voneinander abgegrenzt werden:

- Im **Teilgebiet westlich der Perthesstraße**, zwischen Dresdner Straße und Täubchenweg gelegen, ist der Bestand derzeit geprägt durch Wohnnutzung im nördlichen Bereich an der Dresdner Straße, ein direkt daran anschließendes ehemals gewerblich genutztes, unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, für das gegenwärtig Planungen zur Umnutzung als Loft-Wohngebäude im Gange sind, ein ebenfalls unter Denkmalschutz stehendes ruinöses Gebäude am Täubchenweg und eine dazwischen liegende Brachfläche mit einer aus Sanierungsmitteln finanzierten Zwischenbegrünung. Dieser Teil des Plangebietes gehört zum Sanierungsgebiet „Reudnitz“.
- Der Bestand **im Teilgebiet östlich der Perthesstraße** zwischen Crusiusstraße und Täubchenweg ist derzeit geprägt durch ein gewerblich genutztes, infolge von Kriegsschäden auf 1-3 Geschosse zurück gebautes Gebäude, brachliegende Flächen sowie eine mit leer stehenden ehemaligen Verwaltungsbauten bestandene Fläche. In diesem Gebiet sind seit kurzem Umwandlungsprozesse festzustellen.

Wohnbevölkerung ist im Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes ist für den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbevölkerung im östlich und

nördlich des Plangebietes gelegenen Bereich des Ortsteils Reudnitz-Thonberg und im westlich angrenzenden Bereich des Ortsteils Zentrum-Südost von Bedeutung.

Die **verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung** sowohl des Plangebietes als auch seines Umfeldes ist in ausreichendem Maße im C-Zentrum Reudnitz sowie für das westliche Umfeld auch im A-Zentrum City gewährleistet. Beide Zentren sind sowohl vom Plangebiet aus als auch aus seinem Umfeld fußläufig oder mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Es sind somit keine Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass es im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich wäre, es bei der ohne diesen Bebauungsplan grundsätzlich gegebenen Zulässigkeit der Ansiedlung oder Erweiterung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu belassen.

Bei den im Plangebiet **vorhandenen Einzelhandelsnutzungen** handelt es sich um einen kleinteiligen Laden mit einer Verkaufsfläche von je 25 in der Dresdner Straße 26². Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsfläche handelt es sich dabei nicht um einen „zentrenrelevante Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne der hier gewählten Begriffsverwendung (siehe Kap. 2), auch wenn dort zentrenrelevante Hauptsortimente verkauft werden. Es handelt sich vielmehr um einen „Leipziger Laden“.

Als **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 sämtliche minder genutzten Flächen im Plangebiet anzusehen. Aufgrund der umfangreichen minder genutzten Flächen ist in Verbindung mit der räumlichen Lage (s. u.) ein erhebliches Ansiedlungspotenzial für Einzelhandelsbetriebe und sogar für einen gänzlich neuen Einzelhandelsschwerpunkt gegeben.

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

Der **Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben** ergibt sich ohne diesen Bebauungsplan 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 im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind 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 oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden, sind somit grundsätzlich zu erwarten. Insbesondere besteht ein deutlicher Ansiedlungsdruck im Süden des östlichen Teilgebietes auf dem Gelände der leer stehenden ehemaligen Verwaltungsbauten, für das bereits ein Bauantrag zur Errichtung eines SB-Marktes vorliegt. Weitere derartige Bestrebungen sind zumindest nicht auszuschließen.

² Quelle: Bestandserhebung des Einzelhandels und der Komplementärnutzungen, Januar 2011, GMA, Erfurt

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.

Siehe dazu auch die Darlegungen zu den Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen (Kap. 8)

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig entwickelt.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist darin teils als gemischte Baufläche und teils als Gewerbefläche, vorwiegend für werkstattgebundene Dienstleistungsbetriebe, die benachbarte Nutzungen nicht wesentlich stören, dargestellt.

Der FNP befindet sich aktuell im Verfahren zur Änderung und Ergänzung (FNP-Fortschreibung). Das Plangebiet ist im Entwurf des fortgeschriebenen FNP vollständig als gemischte Baufläche dargestellt.

Darstellungen, die die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hätten oder erfordern würden, sind für das Plangebiet weder im FNP noch im Entwurf seiner Fortschreibung enthalten.

Der Bebauungsplan ist somit auch aus dem fortgeschriebenen FNP entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.1.4 Sanierungsgebiete

Der westliche Teil des Plangebietes einschließlich der Perthesstraße ist Bestandteil des Sanierungsgebietes "Reudnitz". Die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB wurde am 14.09.1994 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 72/94, bekannt gemacht im Leipziger Amts-Blatt Nr. 7/95 am 01.04.1995) und mit den Beschlüssen Nr. 1507/99 und Nr. 1500/2003 in den Jahren 1999 und 2003 fortgeschrieben.

Im Sanierungszielplan ist der Baublock Nr. 56 zwischen Gerichtsweg und Perthesstraße als städtebaulicher Neuordnungsbereich mit gemischt-genutzter straßenbegleitender Bebauung dargestellt.

Mit dem Beschluss Nr. RBV-1143/12 vom 29.02.2012 wurde eine auf die Einzelhandelsentwicklung gerichtete Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele für alle Sanierungsgebiete der Stadt einschließlich des Sanierungsgebietes „Reudnitz“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den fortgeschriebenen Sanierungszielen.

6.1.5 Erhaltungssatzung

Im gesamten Plangebiet gilt die Erhaltungssatzung "Medienstadt" (Beschluss Nr. 222/91 vom 22.05.1991, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 13/91 am 25.11.1991 als Erstveröffentlichung und im Amtsblatt Nr. 11/92 am 02.03.1992 als Bekanntmachung der Genehmigung).

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) fortgeschrieben. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden 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. STEP Zentren, S. 3-4) soll durch diesen Bebauungsplan wie folgt umgesetzt bzw. unterstützt werden:

- Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung

Dieses Ziel wird durch den Bebauungsplan wie folgt umgesetzt bzw. unterstützt:

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

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

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes** liegt außerhalb der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die ohne diesen Bebauungsplan 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 werden.

Dies gilt insbesondere für den im Versorgungsraum Ost, im Ortsteil Reudnitz-Thonberg gelegene tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereich „Reudnitz“. Dieser beginnt in ca. 330 m Gehentfernung östlich des Plangebietes (kürzeste Entfernung ca. 280 m Luftlinie) und erstreckt sich entlang der Dresdner Straße. In zentraler Lage im Versorgungsraum befinden sich an einem Knotenpunkt des innerstädtischen Straßen- und ÖPNV-Netzes die besten Voraussetzungen für die Entwicklung zum Stadtteilzentrum im Leipziger Osten. Eine besondere Bedeu-

tung kommt dem leistungsfähigen Einzelhandelsangebot auf dem Areal des ehemaligen Straßenbahnhofs Reudnitz zu, das Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus fungiert seit 2007 als Kundenmagnet für das Zentrum.

Laut Einzelhandelsbestandserhebung sind vorhanden³:

- 36 Einzelhandelsbetriebe, die auf insgesamt 7.515 m² Verkaufsfläche (VK) Waren des kurz- und des mittelfristigen Bedarfs anbieten sowie
- private und öffentliche Dienstleistungen, ein Restaurant und mehrere weitere gastronomische Angebote, der Regina Palast (Kino), deutsch-russisches Kulturzentrum sowie die Stadtteilbibliothek.

Im STEP Zentren ist der zentrale Versorgungsbereich als Stadtteilzentrum (Kategorie C-Zentrum) ausgewiesen. Es besteht die Zielstellung der Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion entsprechend seiner Einstufung als C-Zentrum.

Zum “Stadtteilzentrum (C-Zentrum)” enthält der STEP die nachfolgende, für diesen Bebauungsplan relevante Aussage (vgl. STEP Zentren, S. 17-18):

- Der Einzelhandel im C-Zentrum ist geprägt durch ein breit gefächertes und in mehreren Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auch tiefes Warenangebot sowie eine abwechslungsreiche Mischung von Betriebstypen und angemessen leistungsfähige Dimensionierung der Verkaufsflächen.

Aus diesem Grund sind in einem C-Zentrum grundsätzlich alle in der “Leipziger Sortimentsliste” als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen.

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

- Das C-Zentrum Reudnitz hat auch in Zukunft Entwicklungspriorität. Nach der Eröffnung des Einkaufszentrums stehen dabei die Stärkung der Nutzungen an der Dresdner Straße und die Weiterentwicklung zu einer multifunktionalen Stadtteilmitte im Vordergrund. Die Zentrumsabgrenzung wurde hierfür erweitert.

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

- Teile des Zentrums befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 203 „Stadtteilzentrum Reudnitz“. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen. Dieses wurde bereits errichtet.
- Die übrigen Flächen des Zentrums befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) bzw. in Teilen zumindest einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), so dass Einzelhandelsbetriebe bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind. Brach liegende bzw. minder genutzte Flächen mit Potenzial für die Ansiedlung von Vorhaben, die dem C-Zentrum Reudnitz dienen, sind noch vorhanden.

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

³ Quelle: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Erfurt: Einzelhandelsbestandserhebung Januar 2011

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.

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 des Einzelhandels grundsätzlich nicht betroffen sein (vgl. STEP Zentren, dito) und die Beschlussfassung zum STEP Zentren sagt im Beschlusspunkt 5 aus:

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

Auch dem entspricht dieser Bebauungsplan. Für das Plangebiet ist die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ nicht Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Dennoch soll der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zulässig sein.

Damit berücksichtigt der Bebauungsplan einerseits, dass durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Nahversorgung für die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbereiche auftreten. Andererseits soll gewährleistet werden, dass sich keine Versorgungslage zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche verfestigt.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

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

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

Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (RB IV-1595/09 vom 20.05.09) wurden die Zielpläne Stadterneuerung und Großsiedlungen des STEP durch die “Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen“ ersetzt. Im Fachkonzept wird nur im Teilgebiet westlich der Perthesstraße der nördliche Bereich an der Dresdner Straße (Bestandswohngebäude und Umnutzung zum Loft-Wohngebäude) ausgewiesen und zwar als konsolidiert.

Für den Neubau von Wohnungen liefert der Teilplan Wohnungsbau die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung. Er benennt die fachlich geeigneten Wohnbauflächen und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklungen ab. Im Rahmen der Fortschreibung des Teilplanes Wohnungsbau wurden die aktuell vorhandenen Potenzialflächen neu auf ihre Eignung als Wohnungsbaustandorte nach einheitlichen, messbaren Kriterien bewertet. Ziel der Prüfung ist, dass der Wohnungsneubau nur an Standorten realisiert werden soll, die für eine bessere Nutzung und Auslastung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur stehen, wo eine vertretbare naturschutzfachliche Betroffenheit der relevanten Schutzgüter vorliegt und wo ggf. die Lärm- und Immissionssituation verträglich gestaltet werden kann. Besondere Bedeutung hat auch die Nähe zu den Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV (Straßenbahn, S-Bahn). Im Ergebnis der Prüfung wurden die brach gefallenen Bereiche des Bebauungsplan-Gebietes wegen ihrer infrastrukturellen Ausstattungsqualitäten und Integration in den Siedlungsbestand als gut geeignete Wohnstandorte beurteilt. Die Nahversorgung für die zukünftigen Bewohner würde über das Stadtteilzentrum und die vorhandenen Nahversorgungsstandorte gewährleistet sein.

Im Plangebiet sind damit keine Entwicklungen vorgesehen, die gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes sprechen würden.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) "Gewerbliche Bauflächen" (RB IV-330/05) ist für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) "Verkehr und Öffentlicher Raum" (RB III-1440/30) ist für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dem entsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

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

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.

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 vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.3.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

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

Während der Beteiligung ging eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Dabei handelt es sich um das Schreiben eines Rechtsanwaltes Namens und in Vollmacht des Antragstellers, der den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Bauantrag auf Errichtung eines SB-Marktes gestellt hat. Der Rechtsanwalt gibt an, seine Mandantin habe einen notariellen Kaufvertrag über das im Plangebiet am Täubchenweg gelegene Grundstück geschlossen.

In dem Schreiben werden gegen den Bebauungsplan, insbesondere gegen § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen, Einwendungen geltend gemacht.

Die Stellungnahmen führte nicht zur Änderung von Planinhalten dieses Bebauungsplanes. Es wurden aber sowohl die Eigentümerbelange als auch die darauf gerichteten Auswirkungen der Planung ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Näheres siehe vor allem Kap. 10.7 ff. und Anhang 3 dieser Begründung.

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 26.04.2011. Mit demselben Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Von sieben der zehn beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Wichtigste Ergebnisse der TöB-Beteiligung sind:

- Die Landesdirektion Leipzig teilte mit Schreiben vom 12.05.2011 insbesondere mit, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung angepasst sei. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung seien nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den anderen öffentlichen und den privaten Belangen gerecht mit- und untereinander abgewägt und angemessen in die Planung eingestellt. Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirks Leipzig sei der vorliegende Bebauungsplan geprüft worden. Der Planung entgegenstehende raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen seien nicht ermittelt worden.
- Die Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen hat mit Schreiben vom 31.05.2011 insbesondere mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen Planung bestünden.
- Die Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig übermittelte mit Schreiben vom 20.05.2011, das Erreichen der im STEP Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt werde auch durch den vorliegenden Bebauungsplan unterstützt und somit auch von der IHK befürwortet.

- Die Handwerkskammer zu Leipzig äußerte mit Schreiben vom 10.05.2011, dass durch die Erstellung des Bebauungsplanes handwerkliche Interessen nicht berührt würden, und dass sich daher keine Änderungsvorschläge oder Hinweise ergäben.
- Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) teilte mit Schreiben vom 06.06.2011 insbesondere mit, dass keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestünden.

Die Stellungnahmen wurden seitens der Stadt zum Abwägungsmaterial genommen. Weiterer Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

- im Norden entlang der Dresdner Straße in östlicher Richtung auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 277d, 277e, 277f, weiter entlang der Perthesstraße in südlicher Richtung auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 277f, 277b, 278 und 279 bis zum Schnittpunkt mit der gradlinigen westlichen Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 883/1, von dort in östlicher Richtung zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 883/1, weiter entlang der Frommannstraße auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 883/1, 883/3, 884/4, 276a, 884/2, 882/2, 885/2, 274y und 735.*
- im Osten entlang der Crusiusstraße in südlicher Richtung auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 735, 753, 752, und 751,*
- im Süden entlang des Täubchenwegs in westlicher Richtung auf den südlichen Grenzen der Flurstücke 751, 274e, 274x, 882/2, 276a, 883/3, 883/1, 883/2 und 279 sowie*
- im Westen entlang des Gerichtswegs in nördlicher Richtung auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 279, 278, 277c und 277d bis zum Ausgangspunkt.*

Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Reudnitz.

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 15.09.2010. Dieser ist weitestgehend identisch mit dem Stand vom 17.07.2012. Lediglich das Flurstück 278 wurde zwischenzeitlich geteilt in die Flurstücke 278/1 und 278/2.

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 den anlassgebenden Vorhabengrundstücken 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.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Aufstellungsbeschluss. Es wurden keine Flurstücke oder Flurstücksteile über den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan hinausgehend einbezogen oder aus dem räumlichen Geltungsbereich entlassen.

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 auf den Baugrundstücken nicht zulässig:

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

10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes auf allen Baugrundstücken und Teilen davon die grundsätzliche 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 den mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich seiner Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereich 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 „Leipziger Ladens“ und des „Werksverkaufes“ (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. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB sind grundsätzlich zulässig.
- 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 insbesondere des im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches C-Zentrums Reudnitz – 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 dem für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärkenden zentralen Versorgungsbereich 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 oder Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und dadurch Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Reudnitz (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 konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen und auch der entsprechenden Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie dazu bei, eine (weitere) räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche 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 oder die entsprechende Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen würde mit Sicherheit zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere das C-Zentrum Reudnitz schwächen und damit möglicherweise 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. Durch die Ansiedlung weiterer oder die Erweiterung bereits vorhandener zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Neuentwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes im Plangebiet wäre eine Schwächung oder sogar teilweise Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen – hier des C-Zentrums Reudnitz – zu erwarten bzw. zumindest nicht auszuschließen. Daraus würde eine erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich resultieren. Dies wird mit der Festsetzung vermieden.

Die Festsetzung wird auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht. Es werden nur diejenigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt, deren Ansiedlung oder Erweiterung städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier insbesondere relevanten zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Reudnitz nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würde. Alle anderen Nutzungen bleiben zulässig. In den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen wird somit nur im unbedingt notwendigen Maße eingegriffen.

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, eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im Plangebiet und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt anzusiedeln.
- Die Verwirklichung einer solchen Absicht würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich sowie die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern oder zumindest erschweren. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde für die im Plangebiet anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandelseinrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürger. Auf die nachteiligen Auswirkungen des zusätzlichen PKW-Verkehrs vor allem auf den Klimaschutz sei der Vollständigkeit halber hingewiesen.
- Betroffen wäre insbesondere der in Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannte zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Reudnitz, dessen Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen des genannten zentralen Versorgungsbereiches in Reudnitz überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten des zentralen Versorgungsbereiches. Für das C-Zentrum Reudnitz ist zu erwarten, dass dieses dadurch in seiner Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt werden würde. Die im Kap. 3 bzw. 6.2.1 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur könnten nicht erreicht werden.
- Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist ebenso auch für andere im Plangebiet gelegene Flurstücke gegeben, die grundsätzlich geeignet sind zur Ansiedlung solcher zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, die allein, insbesondere aber auch im Zusammenwirken mit anderen Einzelhandelsnutzungen städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale 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 Erweiterung vorhandener und der Ansiedlung weiterer 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 Planungs-

ziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ (siehe Kap. 11 und 12) getroffen.

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

- Im Bestand sind im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig werden, nicht vorhanden. Vorhandenen sind ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsnutzungen, die als „Leipziger Läden“ zumindest als Ausnahme zulässig bleiben.
- Dem Interesse, im Plangebiet solche zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig werden, kann nicht entsprochen werden, da dies den Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes zuwider laufen würde. Näheres dazu siehe Kap. 10.7 und 10.8.
- Auch räumlich oder inhaltlich begrenzte Ausnahmen – außer zum „Leipziger Laden“ und zum „Werksverkauf“ – 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. Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Einzelhandelsnutzung, wie sie Anlass für diesen Bebauungsplan ist, wäre jedenfalls nicht sachgerecht, da dies den Zielen und Zwecken dieses Bebauungsplanes zuwider laufen würde.

Im Übrigen ist auch von Bedeutung: Über die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen hinaus haben sich weder Eigentümer anderer im Plangebiet gelegener Flurstücke noch Eigentümer oder Betreiber anderer Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zur vielfältigeren (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke oder zur Ausübung, zur weiteren Entwicklung bzw. zur Erweiterung ihrer Nutzungen nimmt. Darauf bezogene Anregung dahingehend, dass der Bebauungsplan nicht oder mit anderen, als den vorliegenden Festsetzungen aufgestellt werden, oder dass die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bestehen bleiben soll, wurden von diesen Eigentümern bzw. Betreibern weder im Zusammenhang mit den öffentlichen Auslegungen noch sonst im Rahmen des Aufstellungsverfahrens an die Stadt heran getragen. Diese Eigentümer bzw. die Betreiber 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 Beschränkungen hinsichtlich des zentrenrelevanten Einzelhandels als unzumutbar ansehen. Gleichwohl werden deren Belange in die Abwägung eingestellt (siehe unten). Zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahme siehe zusätzlich Anhang 3 dieser Begründung.

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) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere des in Kap. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiches in Reudnitz – 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 mit 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. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes stehen dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur diametral entgegen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lösen Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand aus. Diese gehen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes der zentralen Versorgungsbereiche. Folge sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Diese würden durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet weiter verstärkt werden. Damit würden die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang konterkariert werden.

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 zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt infolge von negativen Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Mit den oben zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich – hier insbesondere den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Reudnitz – ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit wären die auf diesen zentralen Versorgungsbereich ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert.

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

Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche – hier: das C-Zentrum Reudnitz – und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen

Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. –objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt⁴. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich⁵.

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 erwartende Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen, aber auch durch die entsprechende Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe, zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

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

10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange

Den oben dargelegten Belangen gegenüber zu stellen sind die von der Festsetzung in abwägungserheblicher Weise negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange. Dabei wurde eher weit gefasst ermittelt, welche Belange in diesem Falle von der Festsetzung negativ berührt werden können. Näher zu betrachten sind danach die Belange⁶:

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

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung negativ berührt werden könnten, z.B. die Interessen sonstiger im Plangebiet vorhandener, oben nicht genannter Nutzungen, ist im Übrigen nicht erkennbar. Der im Plangebiet bereits vorhandene Einzelhandelsbetrieb ist, auch soweit dort zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente verkauft werden, nicht in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung negativ berührt. Einerseits genießen sie Bestandsschutz. Andererseits sind sie, da es sich dabei um „Leipziger Läden“ handelt, auch weiterhin zumindest ausnahmsweise zulässig. Ihre weitere Existenz und Entwicklung

⁴ siehe auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

⁵ vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

⁶ Anmerkung: Im Interesse der Nachvollziehbarkeit wurde hier eine nicht-personenbezogene Unterscheidung zwischen unterschiedlichen Arten von Betroffenheit gewählt. Eine Person kann danach in unterschiedlichen Arten von Interessenlagen gleichzeitig betroffen sein.

ist folglich – zumindest soweit die Verkaufsfläche nicht auf über 150 m² vergrößert werden soll, nicht berührt.

Die Betroffenheit des **Belanges d)** – das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage – ist gegeben. Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben (siehe auch Kap. 8 und 10.5 sowie Anhang 3) oder nicht. Dies gilt allein schon aufgrund des für diesen Bebauungsplan anlassgebenden zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhabens. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich deshalb ausdrücklich gleichermaßen sowohl auf Grundstücke bzw. deren Eigentümer, die sich im Verfahren geäußert haben, als auch auf solche, die sich nicht geäußert haben.

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. Folglich können sowohl z.B. SB-Märkte, Getränkemärkte oder ähnliche Betriebe als auch Agglomerationen von „Leipziger Läden“ nicht mehr angesiedelt werden.

Die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung des Objektes bzw. des Grundstückes werden dementsprechend eingeschränkt. 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 einschränken⁷. 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 BauGB 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 der auch durch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten genutzten Grundstücke) und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

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

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

⁷ vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)

- 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 ist⁸.
- 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 zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.
- Da im Plangebiet keine zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, ist von einer bereits ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Abs. 3 BauGB nicht auszugehen. Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 42 Abs. 3 BauGB können somit generell ausgeschlossen werden.
- Hinsichtlich des Aspektes der Wertminderung der Grundstücke hat die kommunale Bewertungsstelle im Ergebnis einer Untersuchung zu einem in einem anderen Bebauungsplan gelegenen Grundstück wie folgt Stellung genommen⁹:

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv sind. Sie sind damit besser vermarktfähig. 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 und 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 unwe-

⁸ vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166

⁹ Hausmitteilung des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung, Abteilung Bodenordnung und Wertermittlung, mit Datum vom 06.01.2011

sentliche Wertminderung des Grundstückes“ im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB darstellt. Sie liegt zwar geringfügig über dem in der Literatur¹⁰ 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. Anhaltspunkte dafür, dass die vorstehenden Ausführungen für die im hier gegenständlichen Bebauungsplan gelegenen Grundstücke nicht entsprechend gelten, liegen nicht vor.

Weitere Betrachtungen 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, denn der Bebauungsplan steht einer angemessenen anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege (zur Zumutbarkeit dessen siehe oben).

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

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zugemessen.

Die Betroffenheit des **Belanges e)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist – allein schon angesichts der für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes anlassgebenden Bestrebungen – ebenfalls eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Diese Möglichkeit entfällt. Dies ist aber hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der Zentralenversorgungsgebiete und an der Umsetzung des auf diese Erhaltung und Entwicklung ausgerichteten STEP Zentren – siehe Belange a) bis c) – weitaus schwerer wiegt, als dieses private Interesse, welches grundsätzlich ebenso gut innerhalb der zentralen Versorgungsgebiete verwirklicht werden kann. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

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

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

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

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

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsgebieten lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.

¹⁰ 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.

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

Hinsichtlich **Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke**, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind für das Abwägungsergebnis die unter Kap. 10.7 zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung. Von diesen ausgehend 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 Planungs-schadensrecht 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. Ausnahmsweise Zulässigkeit des “Leipziger Ladens“

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

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

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

11.2 Begründung der Festsetzung

Ziel der 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 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 zentraler Versorgungsbereiche – hier: des C-Zentrums Reudnitz – 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 größere Agglomeration solcher Läden. Deshalb soll es nicht bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet bleiben, um damit der Entwicklungen einer Agglomeration, die der auf Zentrenschutz ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde, vorbeugen zu können.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 10.3 entsprechend. 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. Die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ bleibt zumindest als ausnahmsweise Zulässigkeit erhalten. Damit setzt die Festsetzung die auf den „Leipziger Laden“ 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 den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich sind durch den weiteren Bestand sowie die weitere Ansiedlung einzelner „Leipziger Läden“ im Plangebiet nicht zu befürchten.

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

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

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der ausnahms-

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

Im vorliegenden Fall ist es aber nicht vertretbar, es bei der allgemeinen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ im Plangebiet zu belassen. Aufgrund der Situation im Plangebiet wäre die Entwicklung einer größeren Agglomeration von „Leipziger Läden“ nicht auszuschließen, die der auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde. Potenziell könnte sich ein gänzlich neuer Einzelhandelsschwerpunkt entwickeln. Dieser stünde in Konkurrenz zu dem für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereich und im Widerspruch zum Ziel der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Folglich ist es erforderlich, die ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ festzusetzen.

Im Ergebnis der **Ermittlung und Gewichtung der betroffenen Belange** ist festzustellen:

In abwägungserheblicher Weise berührt sind die in den Kap. 10.6 und 10.7 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) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere des in Kap. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiches in Reudnitz – mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen,
- 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, sowie
- 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.

Belang e) ist nicht berührt, da es bei den darunter gefassten zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben nicht um „Leipziger Läden“ geht, sondern andere, meist weitaus größere Betriebstypen.

Außer den oben genannten Belangen berührt sind aber

- f) die Belange des Betreibers des im Plangebiet vorhandenen „Leipziger Ladens“,
- g) die Belange von Betreibern „Leipziger Läden“, die solche Läden im Plangebiet ansiedeln wollen, sowie
- h) die besondere städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Bedeutung der „Leipziger Läden“ (siehe Kap. 6.2.1).

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

Die einzelnen Belange sind wie folgt berührt:

Die **Belange a) bis c)** sind sowohl in negativer als auch in positiver Hinsicht berührt. Deshalb bedarf es einer getrennten Betrachtung der beiden maßgeblichen Auswirkungen der Festsetzung, nämlich

- der Beibehaltung der – zumindest ausnahmsweisen – Zulässigkeit von „Leipziger Läden“ auf der einen sowie
- der Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeiten für „Leipziger Läden“ aufgrund ihrer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit auf der anderen Seite.

Die Beibehaltung der – zumindest ausnahmsweisen – Zulässigkeit von „Leipziger Läden“ berührt die Belange a) bis c) in negativer Hinsicht. Aufgrund der Festsetzungen dürfen im Plangebiet auch weiterhin zentrenrelevante Sortimente verkauft werden. Aus Sicht der genannten Belange wäre es aber vorteilhafter, wenn diese Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Diese Auswirkung spricht insofern also gegen die Festsetzung.

Die Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeiten für „Leipziger Läden“ aufgrund ihrer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit wirkt dagegen positiv oder zumindest im Hinblick auf die negativen Folgen begrenzend. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit kann nämlich eine Häufung „Leipziger Läden“ in einem Umfang, der zu den Belangen a) bis c) in erheblichem Widerspruch stehen würde, vermieden werden.

Belang d) ist dagegen in umgekehrter Weise sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht berührt.

Die Beibehaltung der – zumindest ausnahmsweisen – Zulässigkeit von „Leipziger Läden“ ist zunächst als positiv für die Grundstückseigentümer zu werten. Ihnen verbleibt dadurch die – grundsätzliche – Möglichkeit, auf ihrem Grundstück zumindest ausnahmsweise auch den Betriebstyp „Leipziger Laden“ anzusiedeln.

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der „Leipziger Läden“ wirkt dagegen negativ. Sie führt zu einer Begrenzung der Ansiedlungsmöglichkeiten für „Leipziger Läden“. Grundsätzlich kann daraus auch folgen, dass aufgrund bereits bestehender „Leipziger Läden“ die Ansiedlung weiterer solcher Läden nicht mehr zugelassen werden kann, da ansonsten das Erreichen der Ziele a) bis c) in Frage gestellt wäre.

Auch **Belang f)** ist sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht berührt.

Durch die Beibehaltung der – zumindest ausnahmsweisen – Zulässigkeit von „Leipziger Läden“ bleibt auch die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen „Leipziger Läden“ – die ohnehin Bestandsschutz genießen – unverändert bestehen.

Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der „Leipziger Läden“ werden Ihnen aber die Entwicklungsoptionen potentiell eingeschränkt. Es ist nämlich nicht auszuschließen, dass aufgrund anderer bereits bestehender „Leipziger Läden“ die Erweiterung eines „Leipziger Ladens“ nicht mehr zugelassen werden kann, da ansonsten das Erreichen der Ziele a) bis c) in Frage gestellt wäre.

Belang h) ist dagegen ausschließlich positiv betroffen.

Der besonderen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung der „Leipziger Läden“ kommt entgegen, dass sie im Plangebiet einerseits überhaupt zulässig bleiben, anderer-

seits aber nur ausnahmsweise zulässig sind. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit kann nämlich eine dem Belang entgegen stehende Häufung solcher Läden vermieden werden.

Belang g) ist entsprechend Belang d) sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht berührt. Die obige Argumentation zu Belang d) gilt hier entsprechend.

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

Hinsichtlich der Öffnung des § 2 Abs. 1 dieses Bebauungsplanes und damit der Zulässigkeit des Betriebstyps „Leipziger Laden“ überhaupt wird den davon positiv berührten Belangen höheres Gewicht beigemessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung, als für die entgegenstehenden Belange a) bis c). Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die Belange a) bis c) zwar sicherlich gewisse positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die in einem „Leipziger Laden“ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der geringen Größe der Läden und des oft eng begrenzten Sortimentspektrums 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“ und der damit möglichen Verhinderung der Entstehung größerer Agglomerationen von „Leipziger Läden“ in einem Umfang, der zu den Belangen a) bis c) in erheblichem Widerspruch stehen würde. Dementsprechend wird hier den positiv von der Öffnung des § 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs, aber auch den oben genannten Belangen f) bis h).

12. Zulässigkeit des “Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

12.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(3) 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.

12.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles c) die sich aus der Festsetzung nach Absatz 1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang für den „Werksverkauf“ – auch über die ausnahmsweise Zulässigkeit von „Leipziger Läden“ hinaus gehend – zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebe-

trieben soll es möglich bleiben, ihre Produkte 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.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen in Kap. 10.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Werksverkauf“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

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“ – auch über die ausnahmsweise Zulässigkeit von „Leipziger Läden“ hinaus gehend – erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

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

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) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere des in Kap. 6.2.1 genannten zentralen Versorgungsbereiches C-Zentrum Reudnitz – 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 wird den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beigemessen. Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die Belange a) bis c) zwar möglicherweise gewisse positive Auswirkungen. Schließlich wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im Werksverkauf außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Dieser Vorteil steht jedoch in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem Nachteil, den ein Verzicht auf die Festsetzung für die Eigentümer (Verlust weiterer Vermarktungschancen) und die Betreiber von Einrichtungen des „Werksverkaufes“ (z.B. Begrenzung auf „Leipziger Läden“ bzw. Zwang, auf andere, ggf. entfernter gelegene bzw. teurere Standorte ausweichen zu müssen) bedeuten würde.

Umgekehrt sind aus der Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufes“ 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 grundsätzlich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten.

Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

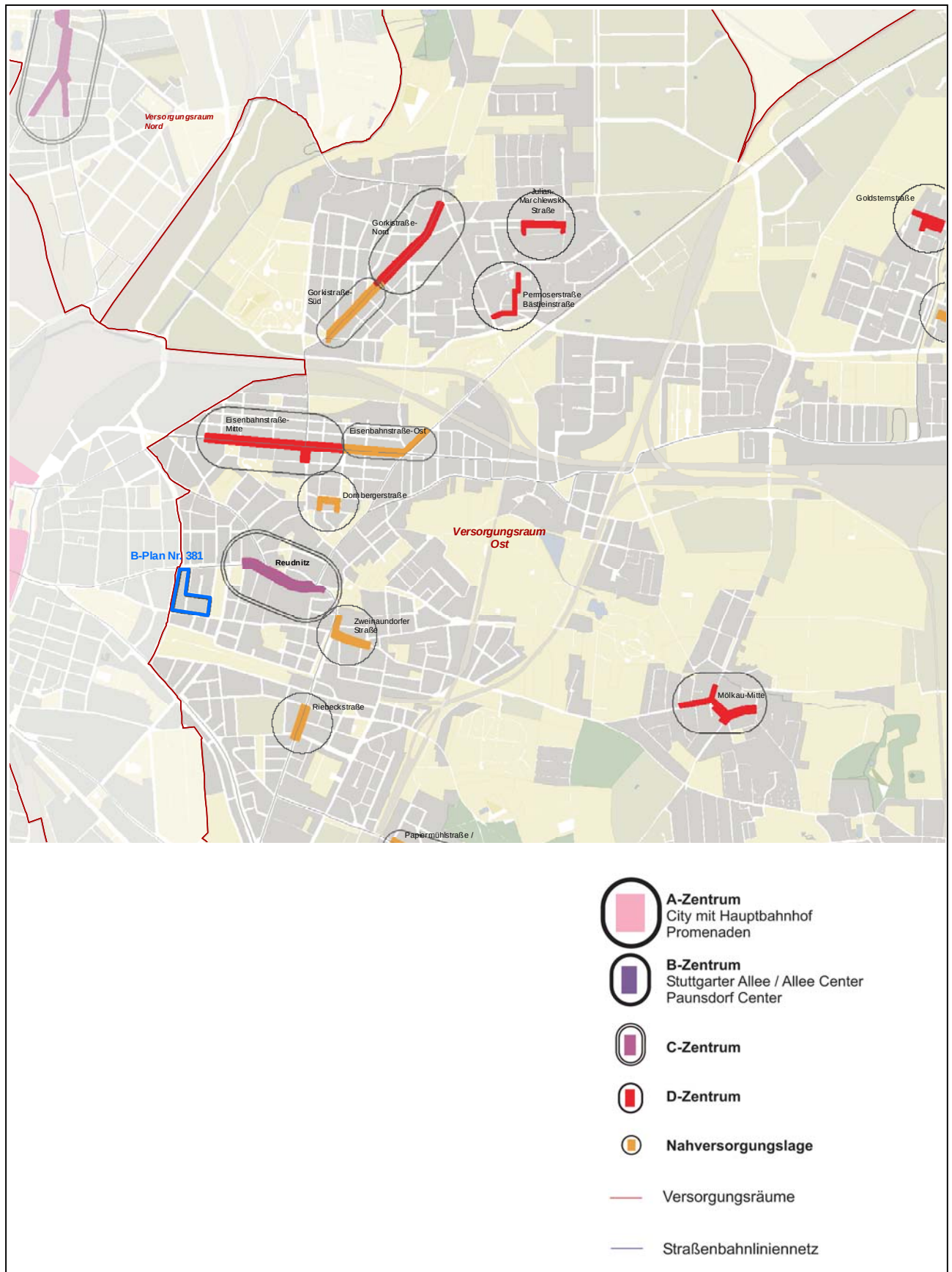
Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang:

- 1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Ost (aus: STEP Zentren, Anlage 1)
- 2. C-Zentrum Reudnitz (aus: STEP Zentren, Anlage 2)
- 3. Abwägungsvorschlag

STEP Zentren – Zentrenplan, Ausschnitt Versorgungsraum Ost



STEP Zentren

Versorgungsraum Ost
Zentrum 215

Reudnitz C-Zentrum

Stand: Januar 2008



Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

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

Potenzialflächen - Auswahl

- Baupotenzialfläche vgl. Zentrenpass

Einzelhandel - Auswahl

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

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

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

0 100 200 Meter

