Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 390 Gewerbegebiet Großzschocher – Nutzungsarten

Stadtbezirk: **Südwest**

Ortsteil: **Großzschocher**

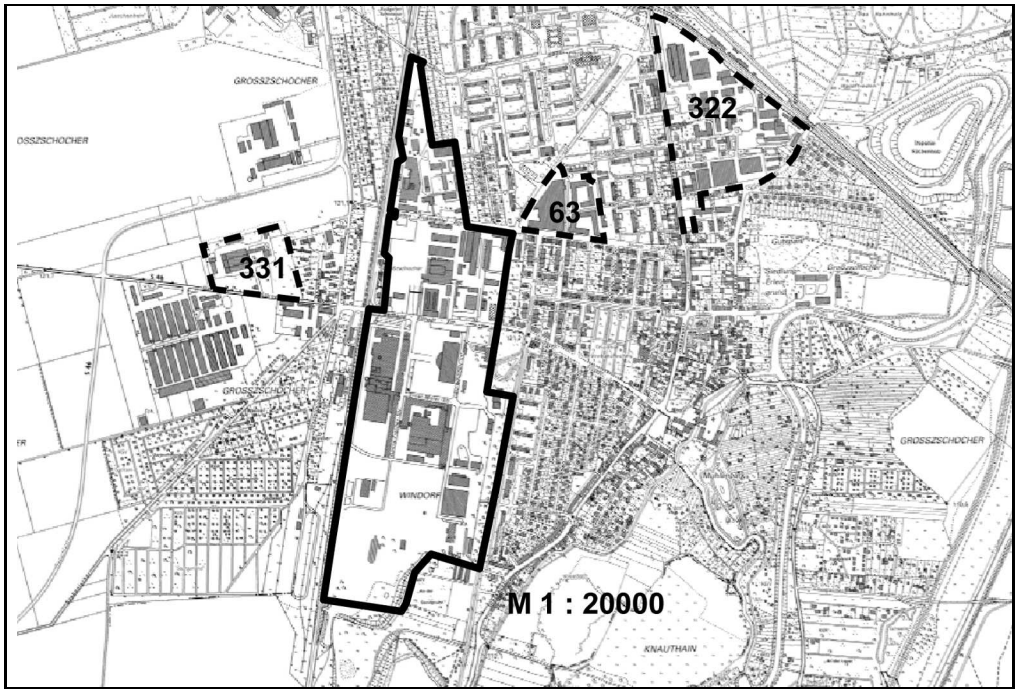
Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Umgebung des Bebauungsplangebietes

63 VE-Plan „Stadtteilzentrum Großzschocher“

322 B-Plan „Hornstraße/ Kunzestraße/Brauereistraße – Nutzungsarten“

331 B-Plan „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: **Stadtplanungsamt**

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG 2
1. Lage und Größe des Plangebietes 2
2. Planungsanlass und -erfordernis 2
3. Ziele und Zwecke der Planung 3
4. Verfahren 5
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5
5. Plangebiet und relevantes Umfeld 5
6. Planerische Grundlagen 7
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 7
6.1.1 Ziele der Raumordnung 7
6.1.2 Flächennutzungsplan 7
6.1.3 Landschaftsplan 7
6.2 Sonstige Planungen 7
6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren 7
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung 10
6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen 10
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum 11
7. Umweltbelange 11
8. Ergebnisse der Beteiligungen 11
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 12
9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 12
9.1 Wortlaut der Festsetzung 12
9.2 Begründung der Festsetzung 13
10. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten 13
10.1 Wortlaut der Festsetzung 13
10.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung 14
10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung 14
10.4 Geeignetheit der Festsetzung 15
10.5 Erforderlichkeit der Festsetzung 16
10.6 Ermittlung und Gewichtung der für die Festsetzung sprechenden Belange 18
10.7 Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange 19
10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung 25
11. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente 26
11.1 Wortlaut der Festsetzung 26
11.2 Begründung der Festsetzung 26
12. Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ 28
12.1 Wortlaut der Festsetzung 28
12.2 Begründung der Festsetzung 28
13. Sondergebiet „Baumarkt mit Gartenzentrum“ 31
13.1 Wortlaut der Festsetzung 31
13.2 Begründung der Festsetzung 31
Anhang

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Großzschocher[1]. Es umfasst eine Fläche von ca. 47 ha und wird im Wesentlichen umgeben:

im Norden	von der Schönauer Straße,
im Osten	von den Gärten westlich der Kloßstraße und der Barbusestraße, von der Bismarckstraße und von der Straßenbahntrasse nach Knautkleeberg,
im Süden	vom südlich an die Gewerbegrundstücke angrenzenden Außenbereich und
im Westen	von der Bahntrasse Leipzig-Leutzsch – Probstzella.

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

2. Planungsanlass und -erfordernis

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

Die Realisierung der Vorhaben wäre ohne diesen Bebauungsplan möglicherweise nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig. Die Vorhaben stehen aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt – und damit auch die Vermeidung erheblicher Nachteile für die Erhaltung oder Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur – mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich ist.

Zwar wurde bereits mit Beschluss der Ratsversammlung vom 19.09.2001 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 „Gewerbegebiet Großzschocher“ gefasst (bekannt gemacht am 29.09.2001). Darin war als Ziel u.a. formuliert, dass zur Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes Zentren (in der im November 1999 beschlossenen Fassung) mit dem Bebauungsplan der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet ermöglicht werden sollte. Auch wurde zur Sicherung dieser Planung eine Veränderungssperre am 22.05.2002 beschlossen und am 29.06.2002 bekannt gemacht. Im weiteren Verfahren wurde jedoch festgestellt, dass dieses Ziel u.a. aufgrund der damaligen rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen mit dem Bebauungsplan nicht mit der erforderlichen Rechtssicherheit hätte erreicht werden können. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurde darauf hin nicht weiter betrieben. Die Veränderungssperre ist am 28.04.2004 ausgelaufen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 228 soll gleichzeitig mit den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 390 aufgehoben werden. Von Bedeutung ist dafür auch, dass die in dem Aufstellungsbeschluss benannten städtebaulichen Ziele, die über die Steue-

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

rung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben hinaus gingen inzwischen nachrangig geworden sind. Vor der „drohenden“ Situation einer weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlung kommt es dagegen nun vordergründig auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt an, weshalb sich die Ziele und Inhalte des neuen Verfahrens darauf konzentrieren.

Hinzu tritt, dass mit § 9 Abs. 2a des BauGB seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit besteht, Bebauungspläne aufzustellen, die ausschließlich zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, dienen. Zu diesem Zweck können in den Bebauungsplänen Festsetzungen dahingehend getroffen werden, dass Einzelhandelsbetriebe für bestimmte zentrenrelevante Sortimente nicht oder nur eingeschränkt zulässig sind. Damit kann gezielt die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsbetriebe verhindert werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung oder Entwicklung der tatsächlich vorhandenen und auch im Stadtentwicklungsplan Zentren genannten zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur insgesamt haben würden.

Mit diesem neuen Instrument besteht nun auch die Möglichkeit, die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet dieses Bebauungsplanes rechtssicher zu steuern. Um diese Möglichkeit nutzen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

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 D-Zentrum festgelegten zentralen Versorgungsbereich Südwestzentrum. (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 Südwest und die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche:
  - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
  - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
  - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen gesichert werden.
- Für das D-Zentrum Südwestzentrum:
  - Die Nahversorgungsfunktion des D-Zentrums soll gestützt und gestärkt werden.
  - Der erreichte Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität sollen gesichert werden.
  - Dazu sollen die vorhandenen Qualitäten und Potenziale weiter verfestigt und bei Bedarf ausgebaut werden.

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

Zur Umsetzung der 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.

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

c) Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“
Der „Leipziger Laden“ soll nur ausnahmsweise zulässig sein, soweit durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche, nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere des D-Zentrums Südwestzentrum, 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.

d) Steuerung der Entwicklung des Baumarktes mit Gartenzentrum
Der Baumarkt mit Gartenzentrum soll hinsichtlich der Verkaufsfläche in seinem genehmigten Bestand planungsrechtlich abgebildet und gesichert, gleichzeitig aber im Interesse des Zentrenschutzes in seiner weiteren Entwicklung begrenzt werden. Dies soll dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des Baumarktes mit Gartenzentrum und denen des Zentrenschutzes dienen.

Dazu soll einerseits die Verkaufsfläche insgesamt auf den derzeitigen Bestand (ca. 5.700 m² Verkaufsfläche) zuzüglich einer Erweiterung um ca. 10 % begrenzt werden, da jede Erweiterung der Verkaufsfläche erfahrungsgemäß auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit sich bringt. Die Gesamt-Verkaufsfläche ist insofern eine „Leitgröße“ für die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Außerdem sollen auch die zulässigen Hauptsortimente auf bau-, heimwerker- und gartenfachmarkttypische Sortimente beschränkt werden, um den Verkauf auch anderer Sortimente auszuschließen.

Ebenso soll eine Begrenzung des Umfanges der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der genehmigten Gesamt-Verkaufsfläche erfolgen.

Für darüber hinaus gehende Entwicklungsvorstellungen des Betreibers des Baumarktes mit Gartenzentrum liegen der Stadt keine Informationen vor. Über den Bestand hinaus gehende

Entwicklungsvorstellungen würden aber absehbar bauplanungsrechtliche Fragestellungen und damit Ermittlungs- und Abwägungserfordernisse auslösen, die den durch die Ziele dieses Bebauungsplanes gesetzten Rahmen sprengen würden. Zudem ist ohne konkrete Entwicklungsvorstellungen eine zielführende Befassung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Dies muss deshalb zu gegebener Zeit, wenn denn konkrete weitere Entwicklungsvorstellungen vorliegen, Gegenstand eines eigenen Bebauungsplanverfahrens sein.

4. Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss (Beschluss Nr. V-693/11) vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 5/2011 am 12.03..2011	03.03.2011
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 10/2011 vom 21.05.2011	vom 31.05. bis zum 30.06.2011
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Benachrichtigung der TöB von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) mit Schreiben vom	18.05.2011

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist von Bedeutung:

- Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Durch das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Baumarkt mit Gartenzentrum“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Im Übrigen enthält der Bebauungsplan 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 im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Großzschocher und wird im Wesentlichen gewerblich genutzt. Es grenzt im Osten an die Bismarckstraße an und wird etwa mittig von der Gerhard-Ellrodt-Straße in West-Ost-Richtung gequert. Teile des Plangebietes liegen unmittelbar gegenüber dem D-Zentrum „Südwestzentrum“.

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

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind im Plangebiet wie folgt vorhanden: Nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße befindet sich ein SB-Markt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von knapp unter 700 m² und 90 Stellplätzen. Südlich der Gerhard-Ellrodt-Straße befindet sich ein Baumarkt mit Gartenzentrum auf einer Verkaufsfläche von ca. 5.700 m².

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, befinden sich im gesamten Plangebiet verstreut.

Eine **räumliche Lagegunst** der Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist aus Sicht der Betreiber von auf die autoorientierte Kundschaft ausgerichteten Einzelhandelsbetrieben durchaus gegeben. Aus Sicht der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist die Lagegunst allerdings aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und im Randbereich bzw. abseits der Wohngebiete 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. Dies gilt nicht für das Grundstück des Baumarktes mit Gartenzentrum, das für sich allein bereits ein faktisches Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung darstellt.

Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur nach sich ziehen würden, lagen in der Vergangenheit bereits wiederholt vor und bestehen auch derzeit. So wurden seit Mai 2006 für ein und dieselbe Industriehalle in unmittelbarer Nähe des bestehenden SB-Marktes durch die beiden jeweiligen Voreigentümer und ab 2008 durch den aktuellen Antragsteller folgende Anträge gestellt:

a) Ein Antrag auf Bauvorbescheid vom Mai 2006 zum Umbau der Industriehalle zur Einzelhandelsverkaufsstelle mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche wurde wegen der Großflächigkeit des Vorhabens negativ beschieden.

b) Ein Antrag auf Bauvorbescheid vom Januar 2007 für Umbau und Nutzungsänderung der vorhandenen Halle zu einem Einzelhandelsobjekt mit vier Verkaufsstätten mit zwischen 100 und 687 m² Verkaufsfläche wurde im Mai 2007 positiv beschieden.

c) Ein Antrag auf Bauvorbescheid vom September 2007 mit der gleichen Vorhabensbezeichnung wurde im Januar 2008 positiv beschieden.

d) Ein Antrag auf Baugenehmigung vom Januar 2008 mit ebenfalls der gleichen Vorhabensbezeichnung wurde im April 2008 zurück genommen.

e) Ein Antrag auf Bauvorbescheid vom Dezember 2010 zur Umnutzung und zum Umbau der Industriehalle zu Einzelhandels- und Serviceflächen – unter anderem knapp unter 900 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (Getränke, Backwaren, Tierbedarf) bei Mitnutzung der Stellplätze des bestehenden SB-Marktes. Der Antrag konnte wegen Mängeln, die trotz Aufforderung nicht behoben wurden, nicht bearbeitet werden. Deshalb gilt er auf der Grundlage von § 69 Abs. 2 SächsBO als zurück genommen. Der daraufhin erfolgte Antrag auf Fortsetzung des Verfahrens auf Bauvorbescheid vom 27.05.2011 und ergänzend vom

16.06.2011 wurde mit Bescheid vom 20.07.2011 versagt. Dagegen wiederum legte der Antragsteller am 24.08.2011 Widerspruch ein, den er am 30.09.2011 begründete. Der Vorgang wurde an die Landesdirektion abgegeben.

f) Ein Antrag auf Baugenehmigung vom Februar 2011 mit der gleichen Vorhabensbezeichnung wurde im April 2011 zurück gestellt wegen der Zentrenrelevanz des Vorhabens. Dagegen wurde im Mai 2011 Widerspruch eingelegt. Die Widerspruchsbegründung vom 14.11.2011 ging am 23.11.2011 ein.

g) Ein Antrag auf Baugenehmigung vom Juli 2011 mit ebenfalls der gleichen Vorhabensbezeichnung, aber nur für eine Teilfläche von ca. 1.000 m² Bruttogeschossfläche und beschränkt auf Betten u.ä., wurde im November 2011 wegen nicht gegebener Zentrenrelevanz positiv beschieden.

Bei Realisierung der aktuell in Rede stehenden Vorhaben – mit Ausnahme des unter g) genannten Vorhabens – würde im Zusammenwirken mit dem SB-Markt eine neue Einzelhandelsagglomeration entstehen.

Andere für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich geeignete Flächen sind im Plangebiet vorhanden. Weitere derartige Bestrebungen sind deshalb zumindest nicht auszuschließen.

6. Planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im Regionalplan Westsachsen sind Aussagen, die gegen die Festsetzung dieses Bebauungsplanes sprechen würden, nicht enthalten. Siehe dazu auch die Darlegungen zu den Stellungnahmen der Landesdirektion Leipzig und der regionalen Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen (Kap. 8.2)

6.1.2 Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist darin überwiegend als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung ist auch die Festsetzung des Sondergebietes „Baumarkt mit Gartenzentrum“ entwickelt, da es sich dabei um eine gewerbliche Nutzung und somit um eine Konkretisierung der dargestellten Art der Nutzung handelt.

Darstellungen, die die Erhaltung oder Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hätten oder erfordern würden, sind für das Plangebiet nicht enthalten.

6.1.3 Landschaftsplan

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

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2009 (RB IV-1544/09) 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

Durch den Bebauungsplan soll die Ansiedlung bzw. weitere Verfestigung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – verhindert werden. 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 sollen die geltenden **Grundsätze zur Steuerung von Vorhaben des Einzelhandels** (vgl. STEP Zentren, S. 75ff.) durch den Bebauungsplan umgesetzt werden. 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 im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig. Durch die nach § 34 BauGB ggf. mögliche Ansiedlung von einem oder mehreren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet können – je nach Angebotsstruktur, Größe und Attraktivität – diejenigen zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion beeinträchtigt und geschädigt werden, deren Einzugsbereiche von den Einzugsbereichen der oben genannten Einzelhandelsbetriebe überdeckt werden.

Im **STEP Zentren** ist der mit diesem Bebauungsplan insbesondere zu schützende zentrale Versorgungsbereich festgelegt als

- D-Zentrum Südwestzentrum.

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

- Im D-Zentrum ist der Einzelhandel angemessen dimensioniert und geprägt durch ein breites und vielfältiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und weitere Waren des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs) als auch durch die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (Waren des mittelfristigen und zum Teil auch des langfristigen Bedarfes). Aus diesem Grund sind in einem D-Zentrum grundsätzlich alle in der „Leipziger Sortimentsliste“ als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente typisch und zu schützen. Bei den Einzelhandels-

betrieben handelt es sich vor allem um kleinflächigen Facheinzelhandel, vielfach auch um mittelständische Einzelhandelsstrukturen.

In der „**Leipziger Sortimentsliste**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt, die Bestandteil des STEP Zentren ist und mit ihm beschlossen wurde. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar. Näheres zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, S. 74-75.

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

- Das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Südwestzentrum** weist ein leistungsfähiges und breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf. Ein Erweiterungsbedarf besteht nicht. (Ergänzend dazu gelten die ergänzenden Entwicklungsziele; siehe Kap. 3 dieser Begründung.)

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

- Für den Bereich nördlich der Anton-Zickmantel-Straße / östlich der Bismarckstraße besteht die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 63 „Stadtteilzentrum Leipzig-Großzschocher“, in Kraft getreten am 08.03.1993. Auf dessen Grundlage wurde das dort vorhandene Einkaufszentrum „Südwestzentrum“ errichtet.
- Die sonstigen Flächen des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bebauungspläne bestehen nicht („unbeplanter Innenbereich“), die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), sodass der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

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 soll dieser Bebauungsplan entsprechen. Für das Plangebiet ist die Ansiedlung von „Leipziger Läden“ **nicht** Ziel der Stadt (vgl. Kap.3). Dennoch soll der „Leipziger Laden“ aus-

nahmsweise zulässig sein: Damit berücksichtigt der Bebauungsplan einerseits, dass durch einzelne derartige Läden positive Effekte zu Gunsten der Nahversorgung für die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbereiche auftreten. Andererseits soll gewährleistet werden, dass sich keine Versorgungslage zu Lasten anderer zentraler Versorgungsbereiche verfestigt und die Ziele für gewerbliche Nutzungen bestehen bleiben (vgl. hierzu Pkt. 6.2.3).

Sonderstandorte für Bau- und Gartenfachmärkte

Leipzig verfügt im Gegensatz zum Möbel- und Einrichtungsbereich über einen sehr hohen Besatz an Bau- und Gartenfachmärkten. Bei einer angestrebten Erweiterung der Verkaufsfläche steigt regelmäßig der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente. Zur Vermeidung von städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen ist im STEP Zentren der Grundsatz 4 (S. 77) entwickelt worden, der besagt, dass *„bei neuen Einzelhandelsstandorten mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. bei einem Um- und Ausbau die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten (Leipziger Sortimentsliste) auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 800 m² zu beschränken*“ ist. Somit können Baumärkte im Rahmen ihrer bestandsgeschützten Nutzung eine aus der wirtschaftlichen Notwendigkeit resultierende Verkaufsflächenvergrößerung unter Beachtung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Anspruch nehmen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Da sich im Plangebiet keine Wohngebäude befinden sind die Ziele und Aussagen des STEP „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ für das Plangebiet nicht relevant.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der STEP " Gewerbliche Bauflächen" (STEP) ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet. Die Fortschreibung des STEP " Gewerbliche Bauflächen " von 1999 wurde am 13.7.2005 durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossen (RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und qualitativ differenzierten Angebot an Gewerbeflächen den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird der Sicherung und nachfragegerechten Entwicklung von Bestandsgebieten eine hohe Priorität innerhalb der angestrebten Entwicklung der Stadt eingeräumt. Der Schwerpunkt soll dabei auf der Revitalisierung brachliegender - vor allem industriell nutzbarer - Standorte liegen, um den Freiflächenverbrauch zu minimieren und die vorhandene Infrastruktur effizient auszunutzen. Als besonders geeignet werden dabei Gewerbebrachen angesehen, die über eine gute infrastrukturelle Anbindung verfügen und geringe Nutzungskonflikte mit Nachbarnutzungen erwarten lassen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich daraus folgende relevante Inhalte:

Das Plangebiet umfasst überwiegend das STEP-Gebiet „Großzschocher I“, das sich laut STEP besonders im südlichen Teil sowie bahnseitig für Verarbeitendes bzw. störendes Gewerbe eignet. Der Randbereich zur östlich gelegenen Wohnnutzung sowie der nördliche Bereich sind für kleinere handwerkliche oder Dienstleistungs- bzw. arbeitsplatzintensive Nutzungen geeignet. Auf Grund dieser Potenziale wird das Gebiet im STEP in die Zielkategorie "Revitalisierung mit Priorität" eingestuft. Sie enthält diejenigen Bestandsgebiete Leipzigs mit den aussichtsreichsten Entwicklungschancen, die allerdings noch über Abbruchmaßnahmen, Altlastensanierung etc. revitalisiert werden müssen.

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

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

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

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

7. Umweltbelange

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

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

a) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Denn:

   - Für den bestehenden Baumarkt mit Gartenzentrum gilt: Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Ein konkretes Vorhaben im Sinne der Nr. 18 der Anlage zum UVPG (Bau bzw. Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird) liegt hier nicht vor. Gegenstand des Bebauungsplanes ist vielmehr die generelle Beschränkung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des ohne diesen Bebauungsplanes geltenden Rahmens.

   - Für das sonstige Plangebiet werden lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

b) Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG). Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG sind im Plangebiet bzw. dessen Umfeld nicht vorhaben bzw. könnten durch den Bebauungsplan nicht in abwägungserheblicher Weise beeinträchtigt werden. Auch hierfür ist relevant, dass lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bzw. deren Erweiterungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Die **öffentliche Auslegung** (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde in der Zeit vom 31.05 bis zum 30.06.2010 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Darin macht der Bürger auf bereits bestehende Gewerbe- und Verkehrslärmbelastungen aufmerksam und spricht sich deshalb gegen eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aus.

Da weder eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes noch die Lösung bereits bestehender Lärmkonflikte Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist, sind weitere Ermittlungen und die Berücksichtigung der Stellungnahme in der Abwägung nicht erforderlich. Die Stellungnahme wurde aber an die Immissionsschutzbehörde im Amt für Umweltschutz der Stadt Leipzig weiter geleitet.

Die **Beteiligung der 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 18.05.2011. Mit demselben Schreiben wurden die TöB auch über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Von acht der neun beteiligten TöB gingen Stellungnahmen ein.

Wichtigste Ergebnisse der Beteiligungen sind:

- Die **Landesdirektion Leipzig** teilte mit Schreiben vom 28.06.2011 insbesondere mit, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst worden sei. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung seien nach § 1 Abs. 7 BauGB mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen gerecht mit- und untereinander abgewogen und angemessen in die Planung eingestellt worden. Im Raumordnungskataster des Direktionsbezirks Leipzig seien entgegenstehende raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nicht festgestellt worden.
- Die **Regionale Planungsstelle beim Regionalen Planungsverband Westsachsen** hat mit Schreiben vom 29.06.2011 mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestünden.
- Die **Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Leipzig** hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.06.2011 befürwortet.

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

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.1 Wortlaut der Festsetzung

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft:

im Norden *entlang der Südseite der Schönauer Straße auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 1196 der Gemarkung Großzschocher,*

im Osten *auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 1196 und 723/20,
auf der nördlichen und der östlichen Grenze des Flurstückes 723/7,
auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 723/5, 723/23 und 723/22 sowie auf deren gedachter gradliniger Verlängerung das Flurstück 229/5 (Anton-Zickmantel-Straße) querend,
weiter entlang der Anton-Zickmantel-Straße auf der nördlichen Grenze des Flurstückes 1175/12,
weiter entlang der Bismarckstraße auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 1175/12, 1175/13 und 1187/3,
von dessen südlichem Eckpunkt weiter auf einer gedachten, das Flurstück 873 (Gerhard-Ellrodt-Straße) querenden Geraden bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 54/53 der Gemarkung Windorf,
weiter in der Gemarkung Windorf auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 54/53 und 54/22 sowie der nördlichen Grenze des Flurstückes 54/3 und
weiter entlang der Westseite der Straßenbahntrasse auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 54/3, 54/5, 54/40 und 54/33,*

im Süden *auf der südlichen Grenze des Flurstückes 54/33,
auf der östlichen und der südlichen Grenze des Flurstückes 54/34 und
der südlichen Grenze des Flurstückes 54/56 sowie*

im Westen *entlang der Ostseite der Bahntrasse auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 54/56, 54/54, 54/17 und 46a der Gemarkung Windorf,
weiter in der Gemarkung Großzschocher auf der westlicher und der nördlichen Grenze des Flurstückes 873 (Gerhard-Ellrodt-Straße) sowie,
auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 875/14, 875/13,229/5 5 (Anton-Zickmantel-Straße), 723/9, 723/10, 723/15 und 1196 bis zum Ausgangspunkt.*

9.2 Begründung der Festsetzung

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Leipzig mit Stand vom 11.01.2011.

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

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 „Werksverkaufes“ und des „Leipziger Ladens“ (siehe Kap. 11 und 12). Zur Festsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartenzentrum“ siehe Kap. 13.

10.3 Voraussetzungen für die Festsetzung

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

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Ein Bebauungsplan, in dem ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, besteht für das Plangebiet nicht.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier insbesondere des im Kap. 6.2.1 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches D-Zentrum Südwestzentrum – 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 zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere das D-Zentrum Südwestzentrum (siehe Kap. 6.2.1), nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würden. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

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

- Die Festsetzung steht der im Plangebiet bislang zulässigen und auch tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen und auch der weiteren Verfestigung und Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie dazu bei, eine (weitere) räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und

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

- Gleichzeitig dient sie damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung (weiterer) zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet oder die Erweiterung bereits vorhandener Einzelhandelsnutzungen würde mit Sicherheit zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere das D-Zentrum Südwestzentrum schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.
- Und nicht zuletzt dient sie damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Durch die Ansiedlung weiterer oder die Erweiterung bereits vorhandener zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Neuentwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes im Plangebiet wäre eine Schwächung oder sogar Verödung von in der räumlichen Mitte ihrer Einzugsbereiche gelegenen zentralen Versorgungsbereichen – hier des D-Zentrums Südwestzentrum – 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 VersorgungsbereichD-Zentrum “Südwestzentrum“ 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 Überlegungen, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt anzusiedeln. Die Verwirklichung einer solchen Absicht würde negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere des D-Zentrums „Südwestzentrum“ und die Zentrenstruktur nach sich ziehen und das Erreichen der gesetzten Ziele verhindern. Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung, wenn nicht sogar zu einer Verödung des zentralen Versorgungsbereiches kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde für die zu erweiternden oder 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 beschrieben Problematik der weniger mobilen Mitbürger.

  Betroffen wäre insbesondere der zentrale Versorgungsbereich D-Zentrum Südwestzentrum,

dessen Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder sogar ein Einzelhandelsschwerpunkt mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen des zentralen Versorgungsbereiches überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten des zentralen Versorgungsbereiches, durch die dieser in seiner Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würde. Entsprechendes gilt für bereits vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und deren Erweiterung. 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 Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ sowie zum Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartenzentrum“ getroffen.

Weitere ergänzende Festsetzungen – außer zum „Werksverkauf“ und zum „Leipziger Laden“ sowie zum Sonstigen Sondergebiet „Baumarkt mit Gartenzentrum“ – sind nicht erforderlich. Denn:

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

Dafür ist auch von Bedeutung: Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens haben sich weder Eigentümer noch Betreiber von im Plangebiet gelegenen Einzelhandelsbetrieben dahingehend geäußert, dass die vorgesehene Überplanung ihnen die Möglichkeiten zum Betrieb, 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. Die Eigentümer bzw. die Betreiber haben somit im Rahmen des Planver-

fahrens 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).

10.6 Ermittlung und Gewichtung der f ü r 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 Südwestzentrum – 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 Erweiterung bestehender oder die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe 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 vorhande-

nen 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 Südwestzentrum – 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 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 insgesamt[2]. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich[3].

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 Bestand zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe und erst recht ihre Erweiterung oder die Realisierung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Plangebietes steht 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 zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

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

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

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

[2] siehe auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08
[3] vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

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

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

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

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung negativ berührt werden könnten, z.B. die Interessen sonstiger im Plangebiet vorhandener, oben nicht genannter Nutzungen, ist im Übrigen nicht erkennbar. Zum bestehenden „Baumarkt mit Gartenzentrum“ siehe Kap. 13.

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 oder nicht (siehe auch Kap. 8 und 10.5). Dies gilt allein schon aufgrund der vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sowie aufgrund der für diesen Bebauungsplan anlassgebenden zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben. Zum Eigentum an Gebäuden siehe Belang e).

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

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken[4]. 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 durch zentrenrelevanten Einzelhandel 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

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

Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

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

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

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist[5].
- 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.
- Im Hinblick auf die im Plangebiet bestehende zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung ist von einer bereits ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Abs. 3 BauGB auszugehen, so dass allein die 7-Jahres-Frist nicht maßgeblich ist. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 3 BauGB können somit nicht generell ausgeschlossen werden.

  Hinsichtlich dieses Aspektes hat die kommunale Bewertungsstelle im Ergebnis einer Untersuchung zu einem in einem anderen Bebauungsplan gelegenen Grundstück wie folgt Stellung genommen[6]:

  > *Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass Grundstücke ohne Einschränkung der Nutzbarkeit für eine größere Käuferschicht attraktiv sind. Sie sind damit besser vermarktbar. Es ist zu vermuten, dass für derartige Grundstücke deshalb auch höhere Preise erzielt werden können.*
  >
  > *Aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Leipzig konnten aus dem Zeitraum 01/2007 bis 12/2010 fünf vergleichbare Kauffälle in Mischgebieten 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.*

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

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

Die obigen Ausführungen – insbesondere die Varianz der Kaufpreise – lassen darauf schließen, dass der am Markt erzielbare Preis (und damit der Grundstückswert) nicht nur von der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten abhängt, sondern insbesondere auch von der Lagegunst des jeweiligen Grundstückes und von den zum Zeitpunkt des Verkaufes gegebenen allgemeinen Marktverhältnissen. Auch kann davon ausgegangen werden, dass ein Planungsschaden von ca. 5 % keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB darstellt. Sie liegt zwar geringfügig über dem in der Literatur[7] 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 gelegen 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.

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

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

interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass die angesprochene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt wird (zumindest hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiter entwickeln oder ausbauen zu können. Dem steht die

[7] 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.

Festsetzung entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen der Nutzung (hinsichtlich des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten) sind danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom passiven Bestandsschutz gedeckt ist.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus folgenden Gründen gegeben:

- Die **weitere Ausübung der bisherigen Nutzung** (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Sortimentsveränderungen) sind innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens weiterhin uneingeschränkt möglich. Auch Betreiberwechsel sind weiterhin möglich, soweit die Nutzung innerhalb des baurechtlich genehmigten Rahmens bleibt. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Einzelhandel.
- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen **Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang** der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten:
  - Für die als Eigentümer des Gebäudes Betroffenen gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden des Gebäudes im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die beseitigte oder untergegangene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung im Plangebiet nicht wieder aufgenommen werden darf. Den Eigentümern bleibt aber die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind, einschließlich des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten, des „Werksverkaufes“ und ausnahmsweise auch des „Leipziger Ladens“. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
  - Auch für die als Betreiber des zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes Betroffenen gilt, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der für den zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Einrichtungen usw. im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung aber vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiter führen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort im Plangebiet nicht mehr gefunden werden kann. Für den hier konkret betroffenen Einzelhandelsbetrieb wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen Bestandsschutzes möglich. Sollte der Bestandschutz für zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen insgesamt erloschen sein, dann ist für den Einzelhandelsbetrieb kein neuer Betriebsstandort innerhalb des Plangebiet mehr möglich. Der Betreiber stünde dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne diesen Bebauungsplan üblicherweise auftritt, z.B. wenn der Betreiber des Einzelhandelsbetriebes nicht auch Eigentümer der baulicher Anlage ist und dessen Eigentümer diese nach ihrem Untergang nicht wieder errichtet oder wenn er Mietverträge kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. auch außerhalb des Plangebietes.
- Auch hinsichtlich einer möglichst **uneingeschränkten weiteren Entwicklung** und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlage sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind – soweit auf zentrenrelevante Sortimente bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar unverändert zulässig, nicht aber für zentrenrelevante Sortimente.

Den davon Betroffenen ist dies aber zumutbar.

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

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

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

Außerdem ist zu beachten: Für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb liegen keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder altersbedingte Erneuerungen der baulichen Anlagen beabsichtigt werden. Das Vorhaben wurde im September 2005 genehmigt und kurz darauf errichtet. Inwieweit angenommen werden kann, dass die Anlagen im Wesentlichen den aktuellen Anforderungen entsprechen und deshalb derartige Maßnahmen vorerst nicht zu erwarten sind, lässt sich nicht abschließend beurteilen – zumal sich Gebäudeeigentümer bzw. SB-Markt-Betreiber im Aufstellungsverfahren nicht geäußert haben. Jedenfalls lässt sich derzeit nicht prognostizieren, in welcher Art und in welchem Umfang zukünftige – über den genehmigten Bestand hinausgehende – Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen zu gegebener Zeit erforderlich werden könnten. Folglich ist auch nicht erkennbar, ob bzw. inwieweit sie jetzt oder zum fraglichen Zeitpunkt städtebaulich vertretbar sind

oder nicht, insbesondere im Hinblick auf die Ziele dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) sowie den im Stadtentwicklungsplan Zentren niedergelegten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt (siehe Kap. 6.2.1). Fest steht derzeit nur, dass die jetzigen Nutzungen im Widerspruch zu den genannten Zielen stehen, aber dem Bestandsschutz unterliegen. Für nicht vorhersehbare Fälle hat der Gesetzgeber aber die Möglichkeit der Zulassung durch Befreiung vorgesehen, den Anwendung jedoch einen konkreten Antrag voraus setzt.

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

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

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, 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 entgegen steht. Berührt ist aber auch hier lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch innerhalb des Plangebietes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch 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 Betroffen auszugehen ist. Zu Verweisen ist hier auf die eingegangenen, im Kap. 5 genannten Anträge. Siehe dazu auch Anhang 3 dieser Begründung.

10.8 Abschließende Abwägungsentscheidung

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

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

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen und im STEP Zentren festgelegten zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner bzw. um die Interessen eines nur untergeordneten Teiles der im Einzugsbereich der hier zentralen Versorgungsbereiche lebenden Wohnbevölkerung. 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 Planungsschadensrecht zwar dem Grunde nach, nicht aber der Höhe nach gegeben sein dürften.
- Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner auch der Höhe nach zu erwarten wären, dürften diese – ausgehend vom Ergebnis der Einschätzung der kommunalen Bewertungsstelle – nur geringfügig über der Grenze zu den unwesentlichen Wertminderungen liegen. Deshalb würden solche Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

11. Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ zentrenrelevanter Sortimente

11.1 Wortlaut der Festsetzung

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

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

11.2 Begründung der Festsetzung

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

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

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

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

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

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **<u>für</u> 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 Festset-

zung 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 Südwestzentrum – mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie

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

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche 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 im Werksverkauf außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der im Werksverkauf je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des Werksverkaufes auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch 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.

12. Ausnahmsweise Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“

12.1 Wortlaut der Festsetzung

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

(3) Abweichend von Absatz 1 kann der „Leipziger Laden“ ausnahmsweise zugelassen werden. Bei diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp handelt es sich um ein Ladengeschäft, welches
a) als Fachgeschäft ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment führt oder zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung in seinem unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dient und
b) eine Größe der Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

12.2 Begründung der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles c) die sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässig-

keit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in nach Art und Umfang beschränktem Umfang zu öffnen. Die bislang gegebene Möglichkeit, im Plangebiet „Leipziger Läden“ mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einzurichten und zu betreiben, soll zumindest ausnahmsweise erhalten bleiben. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass „Leipziger Läden“, soweit dadurch

- positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche,
- nicht aber städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Zentrenstruktur zu erwarten sind,

nicht eingeschränkt werden.

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

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

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

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 Absatz 1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich der ausnahmsweisen 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 Agglomeration von „Leipziger Läden“ zu befürchten, die der auf die Erhaltung

und Entwicklung sowie die Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele der Stadt eindeutig entgegen stehen würde. Insbesondere könnten sich im Umfeld der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte gänzlich neue Einzelhandelsschwerpunkte oder sogar zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Diese stünden in Konkurrenz zu den für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereichen – hier insbesondere des D-Zentrums Südwestzentrum – und im Widerspruch zum Ziel der Stadt zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Folglich ist es erforderlich, es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ zu belassen.

Die von der Festsetzung positiv berührten und damit **für die Festsetzung sprechenden Belange** sind insbesondere die im Kap. 10.7 bereits genannten Belange

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

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

sowie

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

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 Südwestzentrum – mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie

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

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Die Festsetzung ist für diese Belange von weitaus größerer Bedeutung, als für die entgegenstehenden Belange a) bis c). Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche 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 Sortimentsspektrums sind aber im Regelfall keine nennenswerten Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten (siehe auch Kap. 6.2.1). Dies gilt vorliegend vor al-

lem auch angesichts der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner „Leipziger Läden“. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

13. Sondergebiet „Baumarkt mit Gartenzentrum“

13.1 Wortlaut der Festsetzung

In § 3 des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des § 11 BauNVO festgesetzt:

(1) Für das aus dem Flurstück 54/28 der Gemarkung Windorf bestehende Grundstück des vorhandenen „Baumarktes mit Gartenzentrum“ gilt abweichend von § 2:

a) *Das Grundstück wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartenzentrum“ festgesetzt.*
b) *Zulässig ist ein Baumarkt mit Gartenzentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.300 m².*
c) *Ausschließlich folgende Sortimente sind als Hauptsortimente zulässig, soweit es sich dabei um baumarkt- bzw. gartenfachmarkttypische Sortimente handelt:*
   - *Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke*
   - *Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel*
   - *Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und Badausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen*
   - *Baustoffe, Holz, Bauelemente wie z.B. Türen, Fenster*
   - *Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.*
   - *Kfz-Zubehör, Rasenmäher.*
d) *Auf höchstens 10 Prozent der Verkaufsfläche des Betriebes dürfen abweichend von c) die nachfolgend aufgeführten Randsortimente verkauft werden, soweit es sich dabei um baumarkt- bzw. gartenfachmarkttypische Randsortimente handelt:*
   - *Zoologischer Bedarf, Schnittblumen*
   - *Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümeriewaren, hier: Reinigungs- und Pflegemittel*
   - *Oberbekleidung, hier: Berufsbekleidung*
   - *Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel*
   - *Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen*
   - *Sportgeräte, hier: Fahrräder, Fahrradzubehör*
   - *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Zubehör.*

13.2 Begründung der Festsetzung

Ziel dieser Festsetzung ist es,

- einerseits der übergeordneten, auf den Zentrenschutz ausgerichteten Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) entsprechend, die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben (etwa durch Umnutzung des Grundstückes) zu vermeiden,
- andererseits aber die sich aus § 2 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen, um damit zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zieles d) beizutragen.

Dazu soll der grundsätzlich für das gesamte Plangebiet geltende § 2 des Bebauungsplanes „suspendiert“ und durch eine auf die vorhandene Nutzung als Baumarkt mit Gartenzentrum bezogene Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ersetzt werden. Der Baumarkt mit Gartenzentrum soll hinsichtlich der Art der Nutzung in Verbindung mit der Verkaufsfläche und den angebotenen Sortimenten in seinem genehmigten Bestand planungsrechtlich abgebildet und gesichert werden.

Gleichzeitig sollen ihm aber in begrenztem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten belassen werden, so wie dies im Kap. 3, Ziel d) angegeben ist.

Bezweckt wird damit, dem Interessenausgleich zwischen den Belangen des bestehenden Baumarktes mit Gartenzentrum im Hinblick auf die weitere Ausübung und Entwicklung der Nutzung und denen des Zentrenschutzes im Hinblick auf die Vermeidung darauf bezogener Fehlenwicklungen zu dienen. Es soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzung, von der aufgrund ihrer baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich keine erheblichen 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 wird. Ebenso soll gewährleistet werden, dass Entwicklungen, die zu solchen Auswirkungen führen würden, nicht eintreten können.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben. Bei dem vorhandenen „Baumarkt mit Gartenzentrum“ handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sich nach Art, Lage und Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann, sodass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dies ist in der Festsetzung erfolgt.

Auch die **Eignung der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird – anstelle der sich aus § 2 des Bebauungsplanes ergebenden Beschränkungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Baumarktes mit Gartenzentrum“ bezogen auf seinen Bestand sowie eine begrenzte Erweiterung erhalten. Andererseits ergibt sich aus der Festsetzung aber auch eine Beschränkung dahingehend, dass die Ansiedlung sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben (etwa durch Umnutzung des Grundstückes) nicht mehr und Erweiterungen nur noch in konkret begrenztem Umfang möglich sind.

Damit setzt die Festsetzung das Ziel d) sowie das Ziel des Interessenausgleiches hinsichtlich der Interessen der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur auf der einen und die Interessen insbesondere des Grundstückseigentümers bzw. der Betreiber des „Baumarktes mit Gartenzentrum“ auf der anderen Seite um.

Für die einzelnen Bestandteile der Festsetzung ist die Eignung wie folgt gegeben:

- Mit dem an den Anfang der Festsetzung gestellten Satz wird die gewollte „Suspendierung“ des ansonsten für das gesamte Plangebiet geltenden § 2 des Bebauungsplanes eindeutig festgesetzt. Nicht geeignet wäre statt dessen eine bedingt-auflösende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, da Anhaltspunkte für eine in absehbarer Zeit zu erwartende Aufgabe der Nutzung als Baumarkt nicht bestehen.
- Mit den Absätzen a) bis d) der Festsetzung wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes sowie die zulässige Art der Nutzung eindeutig und dem Ziel d) entsprechend festgesetzt.

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

> Der **Begriff „Randsortimente“** stützt sich auf die Definition, wie sie u.a. in der Arbeitshilfe „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ des Deutschen Institutes für Urbanistik (Difu)[8] enthalten ist:
> *„Ein Kernsortiment kann regelmäßig durch branchenübliche Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies in jedem Fall einer besonderen baurechtlichen Zulassung be-*

[8] vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 167

darf. Die hierfür einschlägigen Maßstäbe hat das OVG NRW im Urteil vom 22. Juni 1998 (Ikea Dortmund) wie folgt definiert:

> *‚Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht … insofern eine Wechselbezüglichkeit als ein Randsortiment – wie schon aus dem Begriff „Rand“-sortiment folgt – zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kerngebietssortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind.’*

Dieser Definition haben sich weitere Obergerichte angeschlossen. Ein zulässiges Randsortiment muss also in der jeweiligen Branche üblich sein. Eine Unterordnung wird in der Praxis meist angenommen, wenn der Anteil der Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche nicht mehr als 10% beträgt.“

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus § 2 des Bebauungsplanes ergebenden beschränkten Rahmens für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Baumarktes mit Gartenzentrum“ erforderlich. Ansonsten könnte dem hier gebotenen Interessenausgleich nicht entsprochen werden. Mit der Öffnung ist aber gleichzeitig auch die sich aus der Festsetzung des § 3 ergebende Beschränkung erforderlich, da ansonsten dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur nicht entsprochen werden könnte.

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

Berührt sind alle der in den Kap. 10.6 und 10.7 genannten Belange. Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung berührt werden könnten, ist nicht erkennbar.

Von den berührten Belange sind die Belange a) bis e) sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht berührt. Deshalb bedarf es einer getrennten Betrachtung der beiden wesentlichen Auswirkungen der Festsetzung, nämlich

- der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Baumarktes mit Gartenzentrum und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten sowie
- der Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Baumarkt mit Gartenzentrum und des Ausschlusses anderer Nutzungsoptionen.

Die **planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Baumarktes mit Gartenzentrum und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten** berührt 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 Südwestzentrum – 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,

in negativer Hinsicht. Aufgrund der Festsetzungen dürfen in dem Sondergebiet auch weiterhin zentrenrelevante Sortimente verkauft werden. Dieser Aspekt des Belanges spricht somit gegen die Festsetzung.

Die Belange

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

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

sind dagegen in positiver Hinsicht berührt, da der Baumarkt mit Gartenzentrum nicht durch § 2 des Bebauungsplanes bezüglich der zentrenrelevanten Hauptsortimente auf den passiven Bestandsschutz verwiesen wird. Er wird vielmehr in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und auch gewisse Entwicklungsspielräume (um bis zu ca. 10 % der jetzigen Verkaufsfläche) verbleiben. Auch Betreiberwechsel und dadurch bedingte bauliche Veränderungen bleiben in dem gesetzten Rahmen möglich. Dieser Aspekt des Belanges spricht damit für die Festsetzung.

Den in der oben dargelegten Hinsicht gegen die Festsetzung sprechenden Aspekten wird aber nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen. Aufgrund der baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Den für die Festsetzung sprechenden Aspekten der Belange ist demgegenüber aufgrund der großen Bedeutung von Planungssicherheit bezogen auf den derzeitigen Bestand ein höheres Gewicht beizumessen.

Der Belang

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

wird von der hier gegenständlichen Auswirkung der Festsetzung nicht in abwägungserheblicher Art und Weise berührt. Begründet ist dies damit, dass die Option einer solchen Ansiedlung ohnehin auf unabsehbare Zeit aufgrund des bestehenden Baumarktes mit Gartenzentrum faktisch nicht besteht.

Die **Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Baumarkt mit Gartenzentrum und der Ausschluss anderer Nutzungsoptionen** berührt die Belange a) bis c) in positiver Hinsicht. Aufgrund der Festsetzung sind Erweiterungen und sortimentsbezogene Umstrukturierungen nur noch eingeschränkt möglich. Auch sind andere zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben in dem Sondergebiet nicht mehr zulässig. Entwicklungen, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können, sind damit grundsätzlich nicht mehr zu befürchten. Dieser Aspekt spricht somit für die Festsetzung. Ihm wird

aufgrund seiner Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur ein besonderes Gewicht zugemessen.

Die Belange d) bis f) sind dagegen wie folgt in negativer Hinsicht berührt, sodass sie gegen die Festsetzung sprechen:

- Belang d): Für die Eigentümer des Grundstückes werden die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstückes in ihrer Vielfalt eingeschränkt. Es verbleibt nur die Möglichkeit, das Grundstück für einen Baumarkt mit Gartenzentrum in dem sich aus der Festsetzung ergebenden Rahmen zu nutzen. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern grundsätzlich zumutbar. Die im Kap. 10.7 zum Belang d) enthaltenen Darlegungen und Begründungen gelten hier entsprechend. Hinzu tritt, dass Anhaltspunkte für eine in absehbarer Zeit zu erwartende Aufgabe der Nutzung als Baumarkt mit Gartenzentrum und daraus resultierende Bestrebungen zur Aufnahme anderer Nutzungen nicht bestehen. Zumindest wurden darauf bezogene Hinweise weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan noch in anderem Zusammenhang an die Stadt heran getragen. Im Ergebnis wird dem Belang an dieser Stelle somit kein besonderes Gewicht zugemessen.
- Belang e): Für die im Plangebiet tatsächlich ansässige, von der Festsetzung betroffene zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung – den Baumarkt mit Gartenzentrum – wird die weitere Entwicklung der Nutzung sowohl im Hinblick auf Erweiterungen als auch auf sortimentsbezogene Umstrukturierungen eingeschränkt. Erweiterungen sind nur noch um bis zu ca. 10 % der derzeitigen Verkaufsfläche, Umstrukturierungen der Sortimente nur noch im Rahmen der für die Haupt- und Randsortimente getroffenen Festsetzungen zulässig. Diese Beschränkungen sind aber zumutbar. Hier gelten die im Kap. 10.7 zum Belang e) zur „uneingeschränkten weiteren Entwicklung“ enthaltenen Darlegungen und Begründungen entsprechend. Hinzu tritt, dass Anhaltspunkte für eine in absehbarer Zeit zu erwartende Absicht zur Erweiterung des Baumarktes mit Gartenzentrum nicht bestehen. Zumindest wurden darauf bezogene Hinweise weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan noch in anderem Zusammenhang an die Stadt heran getragen. Außerdem bestehen auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück ohnehin nur begrenzte Möglichkeiten für Erweiterungen. Auch hinsichtlich der nur noch beschränkt gegebenen Möglichkeiten zur sortimentsbezogenen Umstrukturierung wurden weder im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch in anderem Zusammenhang konkrete Hinweise an die Stadt heran getragen. Auch diesem Belang wird im Ergebnis kein besonderes Gewicht zugemessen.
- Belang f): Den zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln, ist dies aufgrund der Festsetzung nicht mehr möglich – zumindest, soweit es sich dabei nicht um einen Baumarkt mit Gartenzentrum handelt (eine Option, die aber auf unabsehbare Zeit aufgrund des bestehenden Baumarktes mit Gartenzentrum faktisch nicht besteht). Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch auf dem Grundstück des Baumarktes nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union. Dementsprechend wird diesem belang ebenfalls kein besonderes Gewicht zugemessen.

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

Den für die Festsetzung sprechenden Aspekten ist jeweils – siehe oben – und damit auch insgesamt ein höheres Gewicht beizumessen als den dagegen sprechenden Aspekten.

Von Bedeutung dafür ist auch, dass die Festsetzung für die jeweils dafür sprechenden Aspekte von größerer Bedeutung ist, als für die jeweils entgegenstehenden Aspekte.

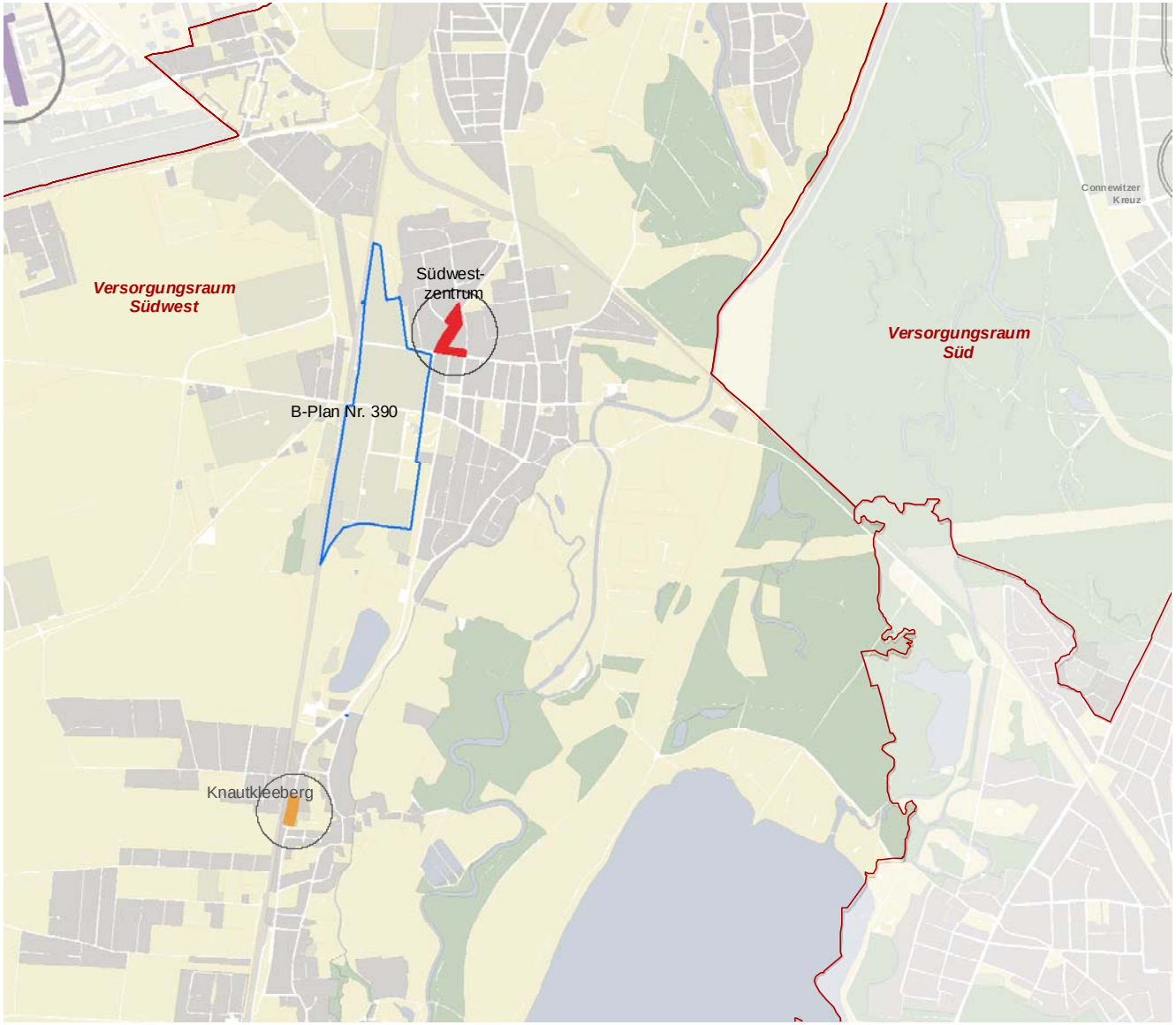
Ein Verzicht auf die planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Baumarktes mit Gartenzentrum sowie begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten – und statt dessen die Geltung des § 2 des Bebauungsplanes auch für das Grundstück des Baumarktes – wäre für die dafür sprechenden Belange a) bis c) zwar grundsätzlich von gewissem Vorteil. Dieser Vorteil stünde aber in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem erheblichem Nachteil für die davon negativ berührten Belangen. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die in dem Baumarkt mit Gertenzentrum außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte statt dessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der baumarkttypisch begrenzten Angebotsvielfalt an zentrenrelevanten Sortimenten sind aber grundsätzlich keine erheblichen städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten, wenn diese Produkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft werden. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

Ein Verzicht auf die Begrenzung der Entwicklungsmöglichkeiten etwa dahin gehend, dass keinerlei begrenzende Festsetzung für das Grundstück des Baumarktes mit Gartenzentrum getroffen wird, kann nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Eine solche Vorgehensweise würde zwar in sehr hohem Maße den von den Belangen d) bis f) verkörperten privaten Interessen entsprechen. Sie würde aber die in ebenso hohem Maße den öffentlichen Belangen a) bis c) widersprechen. Den Belangen a) bis c) ist aber in der Abwägung höheres Gewicht zuzumessen, eben da es sich aufgrund der besonderen Bedeutung um schwergewichtige öffentliche Belange handelt.

Leipzig, den

Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang:
1. Ausschnitt Zentrenplan Versorgungsraum Südwest
2. D-Zentrum Südwestzentrum
(alle aus: STEP Zentren, Anlagen 1 bzw. 2)
3. Abwägung außerhalb des Planverfahrens vorgetragener Sachverhalte



Versorgungsräume

Straßenbahnliniennetz

STEP Zentren

Versorgungsraum Südwest
Zentrum **404**

Südwestzentrum D-Zentrum

Stand: Januar 2008

Zentrenkategorien

- A
- B
- C
- D
- Nahversorgungslage

Lage und Abgrenzung

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist adressengenau. Sie stellt eine feste Begrenzung der Längsausdehnung bezogen auf den öffentlichen Erschließungsraum dar. 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
- (W) Standort Wochenmarkt

Komplementärnutzungen - Auswahl

- Bürgeramt
- Freizeit/Kultur

Öffentlicher Personennahverkehr

- (S) S-Bahn/Regionalbahn Haltepunkt
- (H) Straßenbahn Haltepunkt

Stadt Leipzig

0 100 200 Meter

N

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

Abwägung außerhalb des Planverfahrens vorgetragener Sachverhalte

Im Zusammenhang mit den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Anträgen (siehe Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) ist hinsichtlich der Zulässigkeit eines beantragten Marktes mit Zoobedarf eine „Erweiterte Widerspruchsbegründung“ mit Datum vom 23.12.2011 bei der Stadt eingegangen. Die Stadt hat die darin enthaltenen Sachverhalte sorgfältig geprüft und die grundsätzlich abwägungsrelevanten Sachverhalte – obwohl nicht im formalen Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan eingegangen – in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis dessen soll es bei den Festsetzung des Bebauungsplanes bleiben.

Begründung:

In der Widerspruchsbegründung vorgetragen wird im Wesentlichen, dass hinsichtlich des D-Zentrums Südwestzentrum für die Sortimente Blumen/Pflanzen/zoologischer Bedarf eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsabdeckung bestehe.

Hergeleitet wird dies mit folgender – theoretischer – Berechnung:

a) Ausgehend von der EHI Handel Aktuell 2008/2009 der drei sächsischen Industrie- und Handelskammern weise die Verkaufsflächenausstattung für den „Positionsbereich Gartenbedarf/ Blumen/Zoo- und Heimtierhandel“ einen Versorgungsgrad von 0,13 m² Verkaufsfläche je Einwohner aus.

b) Ausgehend von 8.900 Einwohnern im Bereich des Südwestzentrums ergebe sich eine Versorgungsfläche für Gartenbedarf/ Blumen/Zoo- und Heimtierhandel von 1.157 m².

c) Ausweislich des Zentrenpasses für das Südwestzentrum seien dort aber nur 150 m² derartiger Fläche vorhanden; zoologischen Bedarf gar nicht.

Folglich bestehe eine rechnerische Lücke zwischen der tatsächlichen Versorgung im D-Zentrum Südwestzentrum und der Durchschnittsversorgung von ca. 1.007 m² Verkaufsfläche für die genannten Sortimente.

Dem ist vor allem entgegen zu halten:

Grundsätzlich ist zunächst in Frage zu stellen, ob die unter a) genannte Zahl, die die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für Gartenbedarf/Blumen/Zoo- und Heimtierhandel in der Ist-Ausstattung darstellt, zwingend auch eine anzustrebende Soll- Ausstattung beziffert.

Vor allem aber führt die Bezugnahme auf die im Zentrenpass für das D-Zentrum Südwestzentrum angegebene Zahl von 150 m² Verkaufsfläche für die Sortimente Blumen/Pflanzen/zool. Bedarf in die Irre. Diese im Zentrenpass genannte Zahl bezieht sich ausschließlich auf zwei vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zusammen ca. 150 m² Verkaufsfläche, die in erster Linie diese Sortimente anbieten. Nicht in dieser Zahl enthalten sind andere in dem Zentrum tatsächlich vorhandene Einzelhandelsbetriebe, die in erster Linie andere Sortimente (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) anbieten und deshalb im Zentrenpass in einer entsprechenden anderen Kategorie geführt werden, die typischerweise aber zusätzlich auch andere Sortimente wie Blumen/Pflanzen/ zoologischer Bedarf anbieten.

Folglich ist angesichts der im D-Zentrum Südwestzentrum vorhandenen Einzelhandelsbetriebe davon auszugehen, dass eine Unterversorgung, wie behauptet, nicht vorliegt. Denn das Angebot zumindest an Tiernahrung und auch an Tierbedarf (z.B. Streu) kann derzeit auch in anderen, als den beiden oben genannten Einzelhandelsbetrieben erworben werden, z.B. in einem der im Stadtentwicklungsplan Zentren als „strukturprägender EH-Betrieb“ bezeichneten Betriebe. Folg-

lich kann die “tägliche Versorgung“ für die Tiernahrung und zum Teil auch für Tierbedarf selbst als gesichert angesehen werden.

Daher ist die Frage des zoologischen Bedarfes eher bezogen auf die Fragen des weiteren Zubehörs zu sehen. Dieses weitere Zubehör allein rechtfertigt jedoch nicht, das Sortiment des zoologischen Bedarfs insgesamt als nicht-zentrenrelevant anzusehen. Die Stadt hat sich mit ihrem Beschluss über den STEP Zentren insoweit für die Zentrenrelevanz entschieden.

Dass ein (Spezial-)Einzelhändler für zoologischen Bedarf derzeit in D-Zentrum Südwestzentrum – lt. der erweiterten Widerspruchsbegründung – nicht vorhanden ist, ist für die Frage der Zentrenrelevanz des Sortimentes und für den Bebauungsplan insgesamt ohne Bedeutung. So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es einer Gemeinde auch gestattet ist, “’zentrumsbildende’ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhalt der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04).

Hinsichtlich des konkreten Bebauungsplanes ist von Bedeutung: Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist unter anderem die Erhaltung und (weitere) Entwicklung des D-Zentrums Südwestzentrum (siehe im Detail Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan). Dies bezieht auch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Einzelhändlers für zoologischen Bedarf mit ein – sei es in dem vorhandenen Einkaufszentrum oder an anderer Stelle in dem D-Zentrum. Dabei muss es sich aber nicht zwingend um einen Einzelhandelsbetrieb handeln, in dem Futtergebinde, Tierkäfige etc. in einer Größenordnung erworben werden können, dass diese nur mit direktem PKW-Anschluss transportierbar sind. Allerdings verfügen im D-Zentrum Südwestzentrum sowohl das vorhandene Einkaufszentrum als auch der nordwestlich der Bismarckstraße vorhandene Einzelhandelsbetrieb über PKW-Stellplätze in der Nähe der Eingänge sowie über Einkaufswagen, sodass ein schwerwiegendes Transportproblem für eine große Bandbreite an handelsüblichen Futtergebinden und Tierkäfigen nicht besteht.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang aber auch das Zusammenspiel zwischen der Festsetzung des Sondergebietes „Baumarkt mit Gartenzentrum“ und der außerhalb des Sondergebietes festgesetzten Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. In dem Sondergebiet dürfen – und werden tatsächlich – auch zentrenrelevante Sortimente angeboten, soweit es sich dabei um in § 3 des Bebauungsplanes aufgeführte bau- bzw. gartenfachmarkttypische Haupt- oder Randsortimente handelt. Folglich wäre grundsätzlich eine Versorgung mit diesen Sortimenten im Einzugsbereich des „Baumarktes mit Gartenzentrum“ auch dann gegeben, wenn solche Produkte im D-Zentrum Südwestzentrum nicht angeboten würden. Vor dem Hintergrund der für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Anträge, der erweiterten Widerspruchsbegründung sowie der obigen Darlegungen zu nennen ist insbesondere der zoologische Bedarf.

Mit in den Blick zu nehmen ist selbstverständlich auch, dass der „Baumarkt mit Gartenzentrum“ insofern in grundsätzlichem Widerspruch zu der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadt steht, dass der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im D-Zentrum Südwestzentrum oder außerhalb davon nur ausnahmsweise in einem „Leipziger Laden“ stattfinden soll (siehe zur Abwägung dessen vor allem Kap. 13 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten – außer des „Leipziger Ladens“ – würde diesen Widerspruch allerdings noch verstärken und soll deshalb nicht erfolgen (siehe zur Abwägung dessen vor allem Kap. 10 ff. der Begründung zum Bebauungsplan).

Zusammenfassend ergibt sich aus der erweiterten Widerspruchsbegründung keine Notwendigkeit, diesen Bebauungsplan nicht oder mit anderen Inhalten aufzustellen.

Abwägung außerhalb des Planverfahrens vorgetragener Sachverhalte

Im Zusammenhang mit den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Anträgen (siehe Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) ist hinsichtlich der Zulässigkeit eines beantragten Marktes mit Zoobedarf eine „Erweiterte Widerspruchsbegründung“ mit Datum vom 23.12.2011 bei der Stadt eingegangen. Die Stadt hat die darin enthaltenen Sachverhalte sorgfältig geprüft und die grundsätzlich abwägungsrelevanten Sachverhalte – obwohl nicht im formalen Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan eingegangen – in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis dessen soll es bei den Festsetzung des Bebauungsplanes bleiben.

Begründung:

In der Widerspruchsbegründung vorgetragen wird im Wesentlichen, dass hinsichtlich des D-Zentrums Südwestzentrum für die Sortimente Blumen/Pflanzen/zoologischer Bedarf eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsabdeckung bestehe.

Hergeleitet wird dies mit folgender – theoretischer – Berechnung:

a) Ausgehend von der EHI Handel Aktuell 2008/2009 der drei sächsischen Industrie- und Handelskammern weise die Verkaufsflächenausstattung für den „Positionsbereich Gartenbedarf/ Blumen/Zoo- und Heimtierhandel“ einen Versorgungsgrad von 0,13 m² Verkaufsfläche je Einwohner aus.

b) Ausgehend von 8.900 Einwohnern im Bereich des Südwestzentrums ergebe sich eine Versorgungsfläche für Gartenbedarf/ Blumen/Zoo- und Heimtierhandel von 1.157 m².

c) Ausweislich des Zentrenpasses für das Südwestzentrum seien dort aber nur 150 m² derartiger Fläche vorhanden; zoologischen Bedarf gar nicht.

Folglich bestehe eine rechnerische Lücke zwischen der tatsächlichen Versorgung im D-Zentrum Südwestzentrum und der Durchschnittsversorgung von ca. 1.007 m² Verkaufsfläche für die genannten Sortimente.

Dem ist vor allem entgegen zu halten:

Grundsätzlich ist zunächst in Frage zu stellen, ob die unter a) genannte Zahl, die die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für Gartenbedarf/Blumen/Zoo- und Heimtierhandel in der Ist-Ausstattung darstellt, zwingend auch eine anzustrebende Soll- Ausstattung beziffert.

Vor allem aber führt die Bezugnahme auf die im Zentrenpass für das D-Zentrum Südwestzentrum angegebene Zahl von 150 m² Verkaufsfläche für die Sortimente Blumen/Pflanzen/zool. Bedarf in die Irre. Diese im Zentrenpass genannte Zahl bezieht sich ausschließlich auf zwei vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zusammen ca. 150 m² Verkaufsfläche, die in erster Linie diese Sortimente anbieten. Nicht in dieser Zahl enthalten sind andere in dem Zentrum tatsächlich vorhandene Einzelhandelsbetriebe, die in erster Linie andere Sortimente (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) anbieten und deshalb im Zentrenpass in einer entsprechenden anderen Kategorie geführt werden, die typischerweise aber zusätzlich auch andere Sortimente wie Blumen/Pflanzen/ zoologischer Bedarf anbieten.

Folglich ist angesichts der im D-Zentrum Südwestzentrum vorhandenen Einzelhandelsbetriebe davon auszugehen, dass eine Unterversorgung, wie behauptet, nicht vorliegt. Denn das Angebot zumindest an Tiernahrung und auch an Tierbedarf (z.B. Streu) kann derzeit auch in anderen, als den beiden oben genannten Einzelhandelsbetrieben erworben werden, z.B. in einem der im Stadtentwicklungsplan Zentren als „strukturprägender EH-Betrieb“ bezeichneten Betriebe. Folg-

lich kann die “tägliche Versorgung“ für die Tiernahrung und zum Teil auch für Tierbedarf selbst als gesichert angesehen werden.

Daher ist die Frage des zoologischen Bedarfes eher bezogen auf die Fragen des weiteren Zubehörs zu sehen. Dieses weitere Zubehör allein rechtfertigt jedoch nicht, das Sortiment des zoologischen Bedarfs insgesamt als nicht-zentrenrelevant anzusehen. Die Stadt hat sich mit ihrem Beschluss über den STEP Zentren insoweit für die Zentrenrelevanz entschieden.

Dass ein (Spezial-)Einzelhändler für zoologischen Bedarf derzeit in D-Zentrum Südwestzentrum – lt. der erweiterten Widerspruchsbegründung – nicht vorhanden ist, ist für die Frage der Zentrenrelevanz des Sortimentes und für den Bebauungsplan insgesamt ohne Bedeutung. So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es einer Gemeinde auch gestattet ist, “’zentrumsbildende’ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhalt der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04).

Hinsichtlich des konkreten Bebauungsplanes ist von Bedeutung: Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist unter anderem die Erhaltung und (weitere) Entwicklung des D-Zentrums Südwestzentrum (siehe im Detail Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan). Dies bezieht auch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Einzelhändlers für zoologischen Bedarf mit ein – sei es in dem vorhandenen Einkaufszentrum oder an anderer Stelle in dem D-Zentrum. Dabei muss es sich aber nicht zwingend um einen Einzelhandelsbetrieb handeln, in dem Futtergebinde, Tierkäfige etc. in einer Größenordnung erworben werden können, dass diese nur mit direktem PKW-Anschluss transportierbar sind. Allerdings verfügen im D-Zentrum Südwestzentrum sowohl das vorhandene Einkaufszentrum als auch der nordwestlich der Bismarckstraße vorhandene Einzelhandelsbetrieb über PKW-Stellplätze in der Nähe der Eingänge sowie über Einkaufswagen, sodass ein schwerwiegendes Transportproblem für eine große Bandbreite an handelsüblichen Futtergebinden und Tierkäfigen nicht besteht.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang aber auch das Zusammenspiel zwischen der Festsetzung des Sondergebietes „Baumarkt mit Gartenzentrum“ und der außerhalb des Sondergebietes festgesetzten Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. In dem Sondergebiet dürfen – und werden tatsächlich – auch zentrenrelevante Sortimente angeboten, soweit es sich dabei um in § 3 des Bebauungsplanes aufgeführte bau- bzw. gartenfachmarkttypische Haupt- oder Randsortimente handelt. Folglich wäre grundsätzlich eine Versorgung mit diesen Sortimenten im Einzugsbereich des „Baumarktes mit Gartenzentrum“ auch dann gegeben, wenn solche Produkte im D-Zentrum Südwestzentrum nicht angeboten würden. Vor dem Hintergrund der für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Anträge, der erweiterten Widerspruchsbegründung sowie der obigen Darlegungen zu nennen ist insbesondere der zoologische Bedarf.

Mit in den Blick zu nehmen ist selbstverständlich auch, dass der „Baumarkt mit Gartenzentrum“ insofern in grundsätzlichem Widerspruch zu der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadt steht, dass der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im D-Zentrum Südwestzentrum oder außerhalb davon nur ausnahmsweise in einem „Leipziger Laden“ stattfinden soll (siehe zur Abwägung dessen vor allem Kap. 13 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten – außer des „Leipziger Ladens“ – würde diesen Widerspruch allerdings noch verstärken und soll deshalb nicht erfolgen (siehe zur Abwägung dessen vor allem Kap. 10 ff. der Begründung zum Bebauungsplan).

Zusammenfassend ergibt sich aus der erweiterten Widerspruchsbegründung keine Notwendigkeit, diesen Bebauungsplan nicht oder mit anderen Inhalten aufzustellen.

Abwägung außerhalb des Planverfahrens vorgetragener Sachverhalte

Im Zusammenhang mit den für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Anträgen (siehe Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan) ist hinsichtlich der Zulässigkeit eines beantragten Marktes mit Zoobedarf eine „Erweiterte Widerspruchsbegründung“ mit Datum vom 23.12.2011 bei der Stadt eingegangen. Die Stadt hat die darin enthaltenen Sachverhalte sorgfältig geprüft und die grundsätzlich abwägungsrelevanten Sachverhalte – obwohl nicht im formalen Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan eingegangen – in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis dessen soll es bei den Festsetzung des Bebauungsplanes bleiben.

Begründung:

In der Widerspruchsbegründung vorgetragen wird im Wesentlichen, dass hinsichtlich des D-Zentrums Südwestzentrum für die Sortimente Blumen/Pflanzen/zoologischer Bedarf eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsabdeckung bestehe.

Hergeleitet wird dies mit folgender – theoretischer – Berechnung:

a) Ausgehend von der EHI Handel Aktuell 2008/2009 der drei sächsischen Industrie- und Handelskammern weise die Verkaufsflächenausstattung für den „Positionsbereich Gartenbedarf/ Blumen/Zoo- und Heimtierhandel“ einen Versorgungsgrad von 0,13 m² Verkaufsfläche je Einwohner aus.

b) Ausgehend von 8.900 Einwohnern im Bereich des Südwestzentrums ergebe sich eine Versorgungsfläche für Gartenbedarf/ Blumen/Zoo- und Heimtierhandel von 1.157 m².

c) Ausweislich des Zentrenpasses für das Südwestzentrum seien dort aber nur 150 m² derartiger Fläche vorhanden; zoologischen Bedarf gar nicht.

Folglich bestehe eine rechnerische Lücke zwischen der tatsächlichen Versorgung im D-Zentrum Südwestzentrum und der Durchschnittsversorgung von ca. 1.007 m² Verkaufsfläche für die genannten Sortimente.

Dem ist vor allem entgegen zu halten:

Grundsätzlich ist zunächst in Frage zu stellen, ob die unter a) genannte Zahl, die die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung für Gartenbedarf/Blumen/Zoo- und Heimtierhandel in der Ist-Ausstattung darstellt, zwingend auch eine anzustrebende Soll- Ausstattung beziffert.

Vor allem aber führt die Bezugnahme auf die im Zentrenpass für das D-Zentrum Südwestzentrum angegebene Zahl von 150 m² Verkaufsfläche für die Sortimente Blumen/Pflanzen/zool. Bedarf in die Irre. Diese im Zentrenpass genannte Zahl bezieht sich ausschließlich auf zwei vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zusammen ca. 150 m² Verkaufsfläche, die in erster Linie diese Sortimente anbieten. Nicht in dieser Zahl enthalten sind andere in dem Zentrum tatsächlich vorhandene Einzelhandelsbetriebe, die in erster Linie andere Sortimente (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) anbieten und deshalb im Zentrenpass in einer entsprechenden anderen Kategorie geführt werden, die typischerweise aber zusätzlich auch andere Sortimente wie Blumen/Pflanzen/ zoologischer Bedarf anbieten.

Folglich ist angesichts der im D-Zentrum Südwestzentrum vorhandenen Einzelhandelsbetriebe davon auszugehen, dass eine Unterversorgung, wie behauptet, nicht vorliegt. Denn das Angebot zumindest an Tiernahrung und auch an Tierbedarf (z.B. Streu) kann derzeit auch in anderen, als den beiden oben genannten Einzelhandelsbetrieben erworben werden, z.B. in einem der im Stadtentwicklungsplan Zentren als „strukturprägender EH-Betrieb“ bezeichneten Betriebe. Folg-

lich kann die “tägliche Versorgung“ für die Tiernahrung und zum Teil auch für Tierbedarf selbst als gesichert angesehen werden.

Daher ist die Frage des zoologischen Bedarfes eher bezogen auf die Fragen des weiteren Zubehörs zu sehen. Dieses weitere Zubehör allein rechtfertigt jedoch nicht, das Sortiment des zoologischen Bedarfs insgesamt als nicht-zentrenrelevant anzusehen. Die Stadt hat sich mit ihrem Beschluss über den STEP Zentren insoweit für die Zentrenrelevanz entschieden.

Dass ein (Spezial-)Einzelhändler für zoologischen Bedarf derzeit in D-Zentrum Südwestzentrum – lt. der erweiterten Widerspruchsbegründung – nicht vorhanden ist, ist für die Frage der Zentrenrelevanz des Sortimentes und für den Bebauungsplan insgesamt ohne Bedeutung. So ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es einer Gemeinde auch gestattet ist, “’zentrumsbildende’ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhalt der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04).

Hinsichtlich des konkreten Bebauungsplanes ist von Bedeutung: Stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist unter anderem die Erhaltung und (weitere) Entwicklung des D-Zentrums Südwestzentrum (siehe im Detail Kap. 3 der Begründung zum Bebauungsplan). Dies bezieht auch die Möglichkeit der Ansiedlung eines Einzelhändlers für zoologischen Bedarf mit ein – sei es in dem vorhandenen Einkaufszentrum oder an anderer Stelle in dem D-Zentrum. Dabei muss es sich aber nicht zwingend um einen Einzelhandelsbetrieb handeln, in dem Futtergebinde, Tierkäfige etc. in einer Größenordnung erworben werden können, dass diese nur mit direktem PKW-Anschluss transportierbar sind. Allerdings verfügen im D-Zentrum Südwestzentrum sowohl das vorhandene Einkaufszentrum als auch der nordwestlich der Bismarckstraße vorhandene Einzelhandelsbetrieb über PKW-Stellplätze in der Nähe der Eingänge sowie über Einkaufswagen, sodass ein schwerwiegendes Transportproblem für eine große Bandbreite an handelsüblichen Futtergebinden und Tierkäfigen nicht besteht.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang aber auch das Zusammenspiel zwischen der Festsetzung des Sondergebietes „Baumarkt mit Gartenzentrum“ und der außerhalb des Sondergebietes festgesetzten Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. In dem Sondergebiet dürfen – und werden tatsächlich – auch zentrenrelevante Sortimente angeboten, soweit es sich dabei um in § 3 des Bebauungsplanes aufgeführte bau- bzw. gartenfachmarkttypische Haupt- oder Randsortimente handelt. Folglich wäre grundsätzlich eine Versorgung mit diesen Sortimenten im Einzugsbereich des „Baumarktes mit Gartenzentrum“ auch dann gegeben, wenn solche Produkte im D-Zentrum Südwestzentrum nicht angeboten würden. Vor dem Hintergrund der für diesen Bebauungsplan Anlass gebenden Anträge, der erweiterten Widerspruchsbegründung sowie der obigen Darlegungen zu nennen ist insbesondere der zoologische Bedarf.

Mit in den Blick zu nehmen ist selbstverständlich auch, dass der „Baumarkt mit Gartenzentrum“ insofern in grundsätzlichem Widerspruch zu der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung der Stadt steht, dass der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im D-Zentrum Südwestzentrum oder außerhalb davon nur ausnahmsweise in einem „Leipziger Laden“ stattfinden soll (siehe zur Abwägung dessen vor allem Kap. 13 der Begründung zum Bebauungsplan). Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten – außer des „Leipziger Ladens“ – würde diesen Widerspruch allerdings noch verstärken und soll deshalb nicht erfolgen (siehe zur Abwägung dessen vor allem Kap. 10 ff. der Begründung zum Bebauungsplan).

Zusammenfassend ergibt sich aus der erweiterten Widerspruchsbegründung keine Notwendigkeit, diesen Bebauungsplan nicht oder mit anderen Inhalten aufzustellen.