Stadt Leipzig

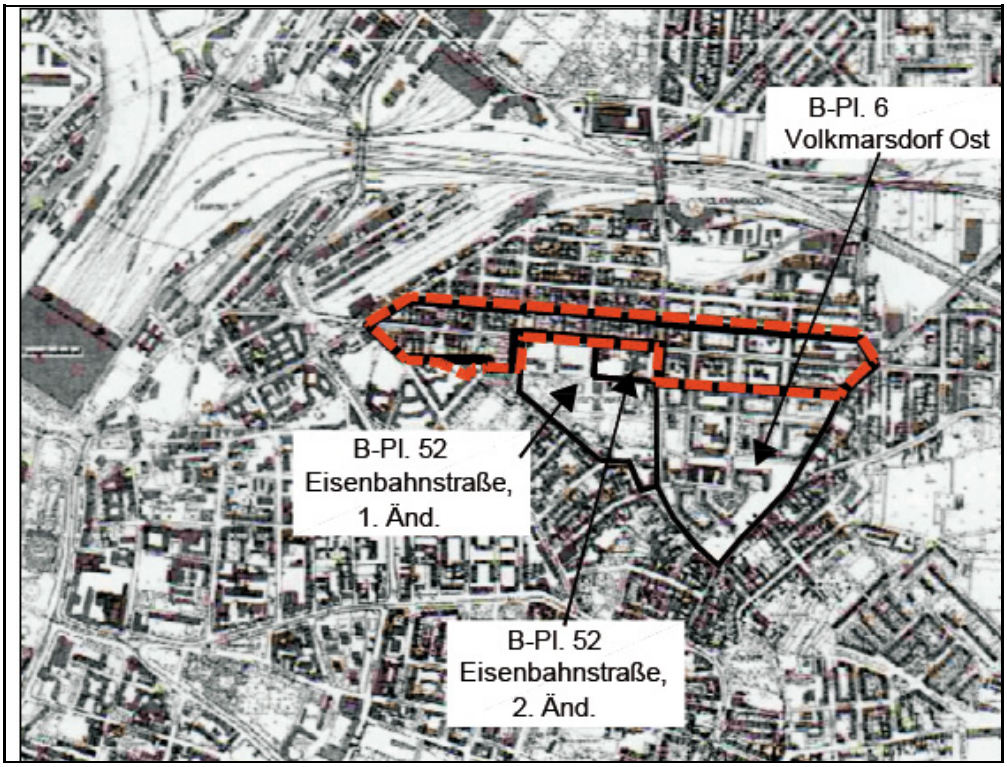
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 406 „Eisenbahnstraße und Umgebung – Nutzungsarten“

Stadtbezirk: **Ost**

Ortsteile: **Neustadt-Neuschönefeld, Volkmarsdorf**

Übersichtskarte:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH
Geschäftsführer:
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Datum:

25. August 2014

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG 4

1. Lage und Größe des Plangebietes 4
2. Planungsanlass und Planerfordernis 4
3. Ziele und Zwecke der Planung 6
4. Verfahren 7

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 9

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes 9
5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse 9
5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 9
5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung 10
5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung 10
5.5 Soziale Infrastruktur 10
5.6 Technische Infrastruktur 10
5.6.1 Verkehrsinfrastruktur 10
5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen 11
5.7 Umgebung 11
6. Planerische und rechtliche Grundlagen 11
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen 11
6.1.1 Landesentwicklungsplan 11
6.1.2 Regionalplan 12
6.1.3 Flächennutzungsplan 12
6.1.4 Landschaftsplan 13
6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben 14
6.1.6 Sanierungsgebiet, Sanierungsziele 14
6.2 Sonstige Planungen 15
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 15
6.2.2 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LEO) 15
6.2.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 16
6.2.4 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung 16
6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen 17
6.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum 17
7. Umweltbelange 17
8. Ergebnisse der Beteiligungen 18
8.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB 18
8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf 18
8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf 19
9. Städtebauliches Konzept 19
9.1 Gliederung des Gebietes 19
9.2 Nutzungskonzept 19
9.3 Erschließungskonzept 21

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 22

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 22
11. Gliederung des Plangebietes 22
12. Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf 23
12.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) 23
12.2 Fläche für den Gemeinbedarf 38
13. Verkehrsflächen 39
14. Grünflächen 39
15. Örtliche Bauvorschriften 39

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION 43

16. Flächenbilanz 43
17. Kosten 43

Anhang I: Bestandsaufnahme, Stand Oktober 2013

Anhang II: Bestandsaufnahme, Stand August 2014

Anhang III: Radien nach Sächsischem Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Ost der Stadt Leipzig in den Ortsteilen Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf. Es umfasst die Eisenbahnstraße im Abschnitt zwischen der Rosa-Luxemburg-Straße und der Torgauer Straße sowie jeweils eine Blocktiefe in nördlicher und südlicher Richtung, mit Ausnahme der Grundstücke im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 52 „Eisenbahnstraße" in der Fassung der 1. und 2. Änderung.

Der räumliche Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden	von der Ludwigstraße
im Osten	von der Bennigsenstraße und der Torgauer Straße
im Süden	von der Jonasstraße, der südlichen Grenze der Grünfläche zwischen Jonasstraße und Lorenzstraße, der Lorenzstraße, Neustädter Straße, Eisenbahnstraße, Hermann-Liebmann-Straße, Konradstraße
im Westen	von der Rosa-Luxemburg-Straße und der Lutherstraße.

Das Gebiet hat eine Größe von 20,0 Hektar. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich dadurch geringfügig vergrößert, dass die Grünfläche zwischen Jonasstraße und Otto-Runki-Platz aufgenommen wurde und die übrigen Grenzen des Geltungsbereichs jeweils auf die Mittellinie der umgebenden Straßen gelegt wurden.

Die räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Zum genauen Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches siehe Kap. 10.

2. Planungsanlass und Planerfordernis

Anlass:

In der Eisenbahnstraße ist ein verstärktes Antragsaufkommen für die Ansiedlung von Spielhallen und auch Wettbüros festzustellen. Planungsanlass sind daher die Anträge auf Nutzungserlaubnis, welche insbesondere von 2011 bis 2013 gestellt worden sind. Insbesondere in zentral gelegenen Gebieten mit erneuerungsbedürftiger Bausubstanz – wie hier im Viertel um die Eisenbahnstraße– ist dies im Zusammenwirken mit dem Leerstand von Ladenlokalen ein bedenkliches Zeichen für das Einsetzen eines Trading-Down-Prozesses.

(Hinweis: Die im Bestand vorhandenen Vergnügungsstätten und bestimmte sonstige freizeitbezogene Nutzungen, gestellte und versagte Anträge sowie Leerstand in Ladenlokalen sind in den Karten im Anhang mit Stand vom Oktober 2013 und vom August 2014 dargestellt.)

Erfordernis:

Aus planungsrechtlicher Sicht sind folgende Gründe für die Aufstellung des Planes anzuführen:

- Das Plangebiet ist bislang als **unbeplanter Innenbereich** i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen. In der Eisenbahnstraße entspricht die vorgefundene Art der Nutzung einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe, teilweise mit Tendenz in Richtung Mischgebiet, insbesondere im westlichen Teil der Eisenbahnstraße. In den Seitenstraßen der Eisenbahnstraße, der Ludwigstraße und der Konradstraße tendiert die Art der Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet: Dort befinden sich oft auch in der Erdgeschosszone Wohnungen, es gibt jedoch auch einzelne größere gewerbliche Nutzungen, z.B. ein Hotel.
  In allen Bestandsgebieten an der Eisenbahnstraße sind zwar *kerngebietstypische* Vergnügungsstätten –also auch große Spielhallen– planungsrechtlich unzulässig.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten einschließlich kleinerer Spielhallen und sonstiger Betriebe wie Internet-Cafés können jedoch in Mischgebieten ausnahmsweise zugelassen werden oder sie sind (im gewerblich geprägten Teil eines Mischgebietes) sogar regelmäßig zulässig.

Um diesen Prozess steuern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
Sofern kein Bebauungsplan aufgestellt würde, bestünde die Gefahr, dass durch die dann mögliche weitere Zulassung von Vergnügungsstätten und bestimmten anderen freizeitbezogenen Nutzungen, auch aus dem Amüsiergewerbe, eine neue Gebietsprägung hin zu einem Vergnügungsviertel entsteht und damit ein Genehmigungsanspruch für wiederum weitere Vergnügungsstätten. Dies soll verhindert werden.

- Der westliche Bereich zwischen Rosa-Luxemburg-Straße, Lutherstraße und Hermann-Liebmann-Straße ist Teil des **Sanierungsgebietes** „Neustädter Markt“, das im Jahr 1992 –mithin vor mehr als 20 Jahren– beschlossen wurde. Im Jahr 2003 wurden die Sanierungsziele durch Beschluss des Stadtrates konkretisiert. Gemäß der gültigen konkretisierten Sanierungsziele vom 10.12.2003 ist für die gewerbliche Entwicklung unter Punkt 1.3.3. „Arbeiten und Einkaufen“ vermerkt: „Im Zentrenkonzept der Stadt Leipzig ist der Bereich der Eisenbahnstraße als Nahversorgungszentrum der D-Kategorie ausgewiesen. Zur Stärkung der Stadtteilzentrenfunktion sind zentrenrelevante Einrichtungen, **außer Vergnügungsstätten**, in diesen Bereichen zu konzentrieren." Diese allgemeine Formulierung aus dem Jahr 2003 soll nun vertieft werden durch eine konkrete Entscheidung darüber, wie das Ziel, „zentrenrelevante Einrichtungen, außer Vergnügungsstätten, in diesen Bereichen zu konzentrieren", räumlich differenziert gehandhabt werden soll. Diese Aufgabe soll durch den Bebauungsplan gelöst werden.

Man könnte dem Planungserfordernis entgegenhalten, dass das Sächsische Ausführungsgesetz zum **Glücksspielstaatsvertrag** eine hinreichende Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung jedenfalls von Spielhallen bieten würde. Nach § 18a dieses Gesetzes soll der Abstand von einer Spielhalle zu einer weiteren Spielhalle oder zu einer allgemeinbildenden Schule 250 Meter (Luftlinie) nicht unterschreiten.
Der Glücksspielstaatsvertrag, der im Dezember 2011 nach tiefgreifender Überarbeitung auch vom Freistaat Sachsen unterzeichnet wurde[1], ist jedoch nicht unumstritten. Darin enthaltene Regelungen, z.B. zu den Mindestabständen, den Öffnungszeiten oder zur Werbung, werden von der Glücksspielbranche sehr kritisch gesehen. Vertreter der Branche haben in der Tagespresse angekündigt, dass sie auf dem Klagewege gegen die Versagung von Genehmigungen vorgehen werden, die sich auf den Glückspielstaatsvertrag stützen. Die gut organisierte Branche könnte sich dabei auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) stützen. Der EuGH hat Abstandsklauseln in einem anderen Zusammenhang als wettbewerbsverzerrend missbilligt und für unwirksam erklärt, weil dadurch die bestehenden Betriebe geschützt werden[2]. Mit der nicht auszuschließenden Kassation des Glücksspielstaatsvertrages durch den EuGH entfiele die (theoretische) Möglichkeit, die Anzahl und Verteilung der Vergnügungsstätten über die Mindestabstände des Sächsischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag zu steuern.

Um die Ziele und Zwecke der Planung (vgl. Kap. 3) rechtssicher erreichen zu können –auch im Hinblick auf eine mögliche Unwirksamkeit des Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag und der darauf beruhenden Regelungsmöglichkeiten– ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

---

1 Der Erste Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag – Erster GlüÄndStV) (SächsGVBl. 2012 S. 275) ist in Sachsen gemäß seinem Artikel 2 Abs. 1 Satz 1 am 1. Juli 2012 in Kraft getreten.

2 Urteil des EUGH zur Steuerung des Einzelhandels in Spanien: Urteil der 2. Kammer des EUGH vom 24.03.2011 – AZ: C-400/08 – juris.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es vorrangig, Anzahl und Art von Vergnügungsstätten und bestimmten sonstigen freizeitbezogener Nutzungen, die nach h.M. nicht als Vergnügungsstätten zu werten sind, im Geltungsbereich zu regulieren und damit die Eigenart des Gebiets als Standort für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe zu erhalten.

Schutz und Entwicklung der Wohnnutzung im Gebiet

Mit der Planung soll die Wohnnutzung im Gebiet gesichert und gestärkt werden. Erfahrungsgemäß können Vergnügungsstätten und bestimmte sonstige freizeitbezogene Nutzungen durch ihr Erscheinungsbild und/oder ihre Auswirkungen negativ auf ihre Umgebung einwirken. Bei verstärkter Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, aber auch durch Betriebe des Sex-Gewerbes (die nicht als Vergnügungsstätten zu werten sind) und weitere störungsbehaftete Nutzungen besteht die Gefahr des Absinkens des städtebaulichen Niveaus und des Attraktivitätsverlustes (sog. „Trading-Down-Effekt"). Daher ist es erforderlich, diese Nutzungen zwar nicht gänzlich auszuschließen, aber im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit der Wohnnutzung zu regulieren. Ziel ist es, diesen „Trading-Down-Effekt“ rechtzeitig zu stoppen. Andere Nutzungen führen zwar nicht zu einem Trading-Down-Effekt, können aber in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen –z.B. durch Verkehr– zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen.

Die im Bestand vorhandenen Bauflächen sollen daher als besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a BauNVO festgesetzt werden. Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen innerhalb dieses Gebiets wird durch textliche Festsetzungen geregelt. Damit kann der erforderliche Schutz des Baugebietes gewährleistet werden.

Steuerung und Stärkung der Funktion des D-Zentrums Eisenbahnstraße-Mitte sowie der Nahversorgungslage Eisenbahnstraße-Ost und bedarfsgerechte Entwicklung der Magistrale Eisenbahnstraße

Die Eisenbahnstraße fungiert laut Stadtentwicklungsplan Zentren von 2009 (Stadtratsbeschluss vom 18.03.2009, RB IV-1544/09) im Bereich zwischen Bussestraße und Elisabethstraße als D-Zentrum sowie ab Elisabethstraße bis zum Torgauer Platz als Nahversorgungslage. Sie bietet ein breites, noch ausbaufähiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Die Entwicklung der Zentrumsfunktion im zentralen Abschnitt der Eisenbahnstraße hat einen besonderen Stellenwert für die Stadtumbaustrategien im Leipziger Osten.

Auch die Funktion der Eisenbahnstraße als Standort für den Einzelhandel ist durch eine verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet, da diese häufig in leerstehende Ladenlokale nachrücken und dann vergleichsweise zahlungskräftige Gewerbemieter darstellen. Normale Geschäfte können in betriebswirtschaftlicher Hinsicht (Mietpreise) nicht mithalten. Bei verstärkter Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten sonstigen freizeitbezogenen Nutzungen, z.B. bordellartigen Betrieben, besteht daher die Gefahr, dass das Gebiet für sonstige Einzelhandelsgeschäfte unattraktiv wird; das Gebiet kann „kippen“, z.B. in ein Vergnügungsviertel.

Mit der Planung soll die Funktion der Eisenbahnstraße als Einkaufsstraße für die nähere Umgebung gesichert und gestärkt werden.

Sicherung und Konkretisierung der Sanierungsziele

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist im Sanierungsgebiet „Neustädter Markt" gelegen. Insgesamt strahlt die Eisenbahnstraße jedoch auch auf die weiter nördlich und südlich (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) gelegenen Teile des Sanierungsgebietes aus. Mit dem Plan sollen auch die in der Satzung zum Sanierungsgebiet „Neustädter Markt“ von 2003 dargelegten Entwicklungsziele der Stadt gesichert werden.

Zu den für das Gebiet formulierten Sanierungszielen, mit Stadtratsbeschluss vom 10.12.2003 konkretisiert, gehören:

- Zur Stärkung der Stadtteilzentrumsfunktion sind zentrenrelevante Einrichtungen, außer Vergnügungsstätten, in diesen Bereichen zu konzentrieren.
- Stabilisierung des Gebietes als Wohnstandort: Die Wohnqualität soll verbessert und der überdurchschnittlich hohe Wohnungsleerstand reduziert werden. Dazu soll zum Beispiel in Bestandsgebäuden ein differenziertes Wohnungsangebot hinsichtlich Wohnungsgrößen, Ausstattungs- und Sanierungsstandards und Miethöhen erzielt werden. In den Bestandsgebäuden an den Hauptverkehrsstraßen, für die eine reine Wohnnutzung eher ungeeignet ist, ist auf eine Nutzungsdurchmischung aus Wohnen und Gewerbe hinzuwirken.

Die verstärkte Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Einrichtungen steht in Widerspruch zu diesen Sanierungszielen.

Sicherung von Mindestanforderungen an Werbeanlagen

Für Werbeanlagen sollen einige grundlegende gestalterische Vorgaben zu Anbringungsort, Größe u. dergl. verankert werden, um Fehlentwicklungen zu verhindern.

4. Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens wurden bislang folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. RBV-1438/12 bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 23/2012 vom 08.12.2012	22.11.2012
Bekanntmachung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sowie zur Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/2013	09.02.2013
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom	14.05.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs	20.05. bis 19.06.2014

Dieses Verfahren wird als **beschleunigtes Verfahren** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** i. S. d. § 13a BauGB, da eine mitten in der Stadt gelegene, bereits bebaute Fläche überplant wird (sog. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB).
- Der **Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche** aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht. Nähere Begründung:
  Der Bebauungsplan soll entsprechend dem zugrunde liegenden Ziel im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung festsetzen. Es wird weder eine zulässige Grundfläche (GRZ) noch die Größe der Grundfläche (GR) festgesetzt. Es handelt sich somit um einen so genannten „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Da keine Grundfläche festgesetzt wird, kommt es hier für das Einhalten der Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB nur auf den Umfang der Neuversiegelung an, die von dem Plan ermöglicht wird. Über den derzeitigen Bestand hinaus wird es Neuversiegelungen lediglich als Schließen einzelner noch vorhandener Baulücken geben. Diese

richten sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB und ergeben mit ca. 3.500 m² insgesamt weit weniger als den Schwellenwert von 20.000 m² bebaubare Fläche.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von den **frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **sowie der Träger öffentlicher Belange** (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel zu den Umweltbelangen (Teil B, Kap. 7).

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist nahezu eben.

Angaben zu den Baugrundverhältnissen sind im Rahmen des B-Plans nicht erforderlich.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Neustadt von Leipzig, östlich des Hauptbahnhofs gelegen, wird in west-östlicher Richtung von der Eisenbahnstraße durchquert. Das Plangebiet ist bis auf die Grünflächen und die Straßen nahezu vollständig mit mehrstöckigen Gebäuden überwiegend aus der Gründerzeit bebaut. Es gibt wenige Neubauten, einen nicht unerheblichen Anteil noch unsanierter Gebäude sowie mehrere Baulücken, hauptsächlich im östlichen Bereich der Eisenbahnstraße.

Die von mehreren Straßenbahnlinien befahrene Eisenbahnstraße ist eine der Hauptachsen und auch eine der wichtigsten Geschäftsstraßen des Leipziger Ostens.

Sie wurde 2004 zu einer stadtverträglichen Hauptsammelstraße mit Parktaschen und Baumpflanzungen umgestaltet. Südlich der Eisenbahnstraße (außerhalb des Plangebietes, zwischen Otto-Runki-Platz und dem ehemaligen Kino) wurden in den letzten Jahren im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen mehrere unsanierte Gebäude abgerissen und in Freiflächen, eine Multifunktionsfläche und Parkplätze umgestaltet. Dadurch wurde die Eisenbahnstraße städtebaulich zu den südlich angrenzenden Freiflächen der Grundschule und der Kindertagesstätte und weiter zum Stadtteilpark Rabet geöffnet.

In den bebauten Bereichen weist die Eisenbahnstraße weitgehend das Bild einer Straße der Gründerzeit auf. Sie wird beidseitig von vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden hauptsächlich aus der Gründerzeit geprägt. Die Nutzung der Erdgeschosse ist durchgehend gewerblich:

- Läden (zum Beispiel Lebensmittel, Reisebüro, Ballon-Fahrten, An- und Verkauf, Modelleisenbahn, Korkstudio, Textilien, Geschenke etc.);
- Gastronomie (z.B. Bistro, Döner-Kebap-Läden, Stehcafe, Tattoo-Piercing-Café, Shisha-Bar, Internet-Café); darunter auch eine steigende Anzahl gastronomischer Betriebe, die zumeist jeweils 3 Spielautomaten aufgestellt haben;
- Dienstleistungen (z.B. Kosmetik, Nagelstudio, Reinigung, Fahrschule);
- Vergnügungsstätten (z.B. Spielothek, Wettbüro).

Die Leerstandsquote der Erdgeschosszonen ist erheblich, insbesondere im östlichen Bereich der Eisenbahnstraße. Diese Leerstände müssen ohne die Aufstellung des B-Plans als Ansiedelungspotenzial für weitere Vergnügungsstätten und andere freizeitbezogene Nutzungen bewertet werden.

In den Obergeschossen der Gebäude an der Eisenbahnstraße überwiegt die Wohnnutzung, neben einigen Gebäuden mit Büronutzung und freien Berufen (z.B. Ärzte, Zahnärzte, Anwalt, Finanzdienstleistung). Auch die Wohnungen weisen eine erhebliche Leerstandsquote auf, insbesondere die Wohnungen mit Räumen direkt an der Eisenbahnstraße (im Vorderhaus).

Die nördlich verlaufende Ludwigstraße ist ganz überwiegend von Wohnnutzung geprägt, auch bis in die Erdgeschosszonen. Gewerbliche Nutzungen finden sich nur vereinzelt. Dies gilt grundsätzlich auch für die Baugebiete südlich der Eisenbahnstraße. Südlich des westlichen Teils der Eisenbahnstraße finden sich neben Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen (eine Tischlerei), ein Altersheim, südlich des östlichen Teils der Eisenbahnstraße in der Konradstraße die 16. Mittelschule. Im Bereich der Hermann-Liebmann-Straße sowie der Torgauer Straße befinden sich Gaststätten, in denen Spielautomaten aufgestellt wurden.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Mit Stand Dezember 2013 hatte das Plangebiet 3.768 Einwohner.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Plangebiet gelegen ist der in den letzten Jahren neu gestaltete Otto-Runki-Platz, der als öffentliche Parkanlage genutzt wird. Westlich anschließend (an der südlichen Geltungsbereichsgrenze) verläuft eine Gründurchwegung zur Jonasstraße, die ebenfalls in den letzten Jahren mit öffentlichen Mitteln hergestellt wurde.

Außerhalb des Geltungsbereiches in südlicher Richtung befindet sich der Stadtteilpark Rabet. Diese öffentliche Parkanlage wurde ebenfalls in den letzten Jahren neu gestaltet und in Teilbereichen bis zur Eisenbahnstraße erweitert. Im Stadtteilpark ist außerdem der Freizeitpark Rabet als Jugendfreizeiteinrichtung untergebracht.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich in der Eisenbahnstraße 22 eine Altenpflegeeinrichtung bzw. betreutes Wohnen. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich in der Konradstraße 67 die 16. Mittelschule.

Südlich der Eisenbahnstraße befinden sich –außerhalb des Plangebiets, jedoch in dessen unmittelbarer Nähe– die Grundschule am Rabet, östlich angrenzend eine Kindertagesstätte und südlich davon in der Neustädter Straße das Berufsschulzentrum 7 (Elektrotechnik).

Im Stadtteilpark Rabet, südlich der Konradstraße, befindet sich eine Vereinssport- und Freizeithalle (im April 2013 eröffnet), südlich davon liegt ein offener Jugend- und Freizeittreff.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr

Durch die Eisenbahnstraße, die als zentrale Verkehrsachse in Ost-West-Richtung das Plangebiet durchquert, sowie in nördlicher Richtung über die Hermann-Liebmann-Straße verlaufen mehrere Straßenbahnlinien (1, 1E, 3, 3E, 8). Damit ist das Viertel gut an das Leipziger Stadtzentrum (Fahrzeit ca. 10 Minuten) sowie andere Stadtteile angebunden. Es befinden sich drei Straßenbahn-Haltestellen innerhalb des Plangebietes.

Über die Hermann-Liebmann-Straße verläuft außerdem die Buslinie 70.

Nachts verläuft die Buslinie N6, vom Hauptbahnhof kommend, über den westlichen Teil der Eisenbahnstraße und das nach Norden führende Teilstück der Hermann-Liebmann-Straße.

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr; Umgestaltung der Eisenbahnstraße

Das Plangebiet ist vollständig von bereits ausgebauten Straßen erschlossen.

Die Eisenbahnstraße war bis vor wenigen Jahren noch eine stark belastete Durchgangsstraße mit der Funktion einer Bundesstraße für den Pkw-Verkehr zwischen Stadtzentrum und dem Leipziger Nordosten. Sie ist durch den Neubau der Konrad-Adenauer-Allee („Nordtangente Schönefeld“) 2003 von einem Großteil des Durchgangsverkehrs entlastet worden.

In der Folge dieser Entlastungsmaßnahme konnte die Eisenbahnstraße, die weiterhin Teil des Leipziger Straßenhauptnetzes ist, im Jahr 2004 umgebaut und auf eine Fahrbahn je Richtung zurückgebaut worden. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen wurden Parktaschen für Pkws und Haltestellen-Kaps für die Straßenbahn gebaut, Radstreifen auf der Fahrbahn markiert sowie Bäume gepflanzt. Damit konnte nach Verringerung des Durchgangsverkehrs die Funktion der Straße als Geschäftsstraße und Aufenthaltsraum wieder stärker betont werden.

Die Ludwigstraße, die Konradstraße sowie die untergeordneten Querstraßen zur Eisenbahnstraße sind in geringerem Maß mit Verkehr belastet und dienen sämtlich auch dem Parken von Kfz. Lediglich die querende Hermann-Liebmann-Straße sowie die in den Randbereichen des Geltungsbereiches verlaufenden Straßen Rosa-Luxemburg-Straße sowie Torgauer Straße sind deutlich stärker mit motorisiertem Verkehr belastet, da sie Teil des Leipziger Straßenhauptnetzes sind bzw. eine übergeordnete Erschließungsfunktion haben.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist mit den üblichen technischen Medien (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Fernsehkabel, Kabel für die Stadtbeleuchtung, Ampelanlagen u.ä.) erschlossen bzw. über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschließbar.

Eine genauere Darstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist für die Ziele und Zwecke des Plans nicht erforderlich.

5.7 Umgebung

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Leipziger Innenstadt in den Ortsteilen Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf. Es ist von allen Seiten in den baulichen Kontext der Stadt eingebunden, lediglich zum südlich angrenzenden (durch Abriss nach Norden hin geöffneten) Stadtteilpark Rabet städtebaulich geöffnet.

Nördlich des Plangebietes geht die Blockbebauung mit Gebäuden der Gründerzeit bis an die Bahnanlagen, bis zur Rosa-Luxemburg-Straße und der Schulze-Delitzsch-Straße als nördlichem Abschluss dieser Baustrukturen.

Weiter östlich schließen sich ebenfalls Altbaustrukturen an, beidseitig (nördlich und südlich) der sich nach Osten verlängernden Eisenbahnstraße.

Südlich der Zollikoferstraße, teilweise bereits südlich der Konradstraße, wurden vor 1990 Altbaustrukturen abgerissen und durch Wohngebäude in Großtafelbauweise („Plattenbauten“) ersetzt, die das rechteckige Straßenraster der Gründerzeitbebauung jedoch aufnahmen und um große (begrünte) Innenhöfe angeordnet wurden.

Weiter westlich, ebenfalls südlich des Plangebiets, erstreckt sich der Stadtteilpark Rabet, der in den letzten Jahren durch den Einsatz öffentlicher Mittel erweitert und umgestaltet wurde. Im Stadtteilpark bzw. mit ihren Grundstücken angrenzend befinden sich eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie eine Jugendfreizeitstätte.

Weiter westlich in Richtung Hauptbahnhof findet sich sowohl Gründerzeitbebauung (Konstantinstraße) als auch flächenmäßig ausgeprägte Bebauung der Nachwendezeit, teils in hoher Dichte (z.B. um die Lutherstraße, Ludwig-Erhard-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße).

Während die Bebauung nördlich, östlich und südöstlich des Plangebietes von Wohnnutzung beherrscht wird, ist die Bebauung südwestlich von Mischnutzung geprägt. Im Nordwesten schließen sich noch in Nutzung befindliche und ehemalige Bahnflächen an.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel zu den Umweltbelangen (Kap. 7).

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und ist auf einen Zeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Der Landesentwicklungsplan enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen.

Für das Plangebiet sind die Ziele des Landesentwicklungsplans als verbindliche Vorgaben zu beachten. Insbesondere das nachfolgend aufgeführte Ziel ist für das Gebiet von Belang:

Z 1.3.1 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- *ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und*
- *zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.*

Durch seine Festsetzungen zum Erhalt der Wohnnutzung und wohnverträglichen Gewerbes trägt der B-Plan dazu bei, das Oberzentrum Leipzig als Schwerpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens zu sichern und zu stärken. Die Festsetzungen tragen auch zur Stärkung der Zentrumsfunktion der Eisenbahnstraße sowie zur Sicherung und Konkretisierung der Ziele der Sanierungssatzung „Neustädter Markt“ bei. Damit dient der Plan der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung (Daseinsvorsorge) gemäß dem Ziel 1.3.1 des LEP.

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans sind daher mit den Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP 2013) vereinbar.

6.1.2 Regionalplan

Der Bebauungsplan ist mit den Aussagen des Regionalplans Westsachsen vereinbar.

Der Regionalplan Westsachsen 2008 ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Seine Festlegungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Im Landesentwicklungsplan ist Leipzig als Oberzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan Westsachsen übernimmt diese Festlegung nachrichtlich durch Darstellung in der Karte 1 „Raumstruktur“.

Zu beachten sind insbesondere folgende Ziele:

- *Z 2.3.1*
  Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan zur Sicherung und Stärkung des Gebietes sowie der angrenzenden Gebiete als Wohnstandorte sowie zur künftigen Sicherung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Neustädter Markt“ bei.

- *Z 5.2.2*
  Stadtteile sollen als funktionierende Versorgungs- und Sozialräume erhalten und entwickelt werden. (…)

Durch seine Festsetzungen trägt der B-Plan dazu bei, die Ortsteile Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf zu funktionierenden Versorgungs- und Sozialräumen zu entwickeln.

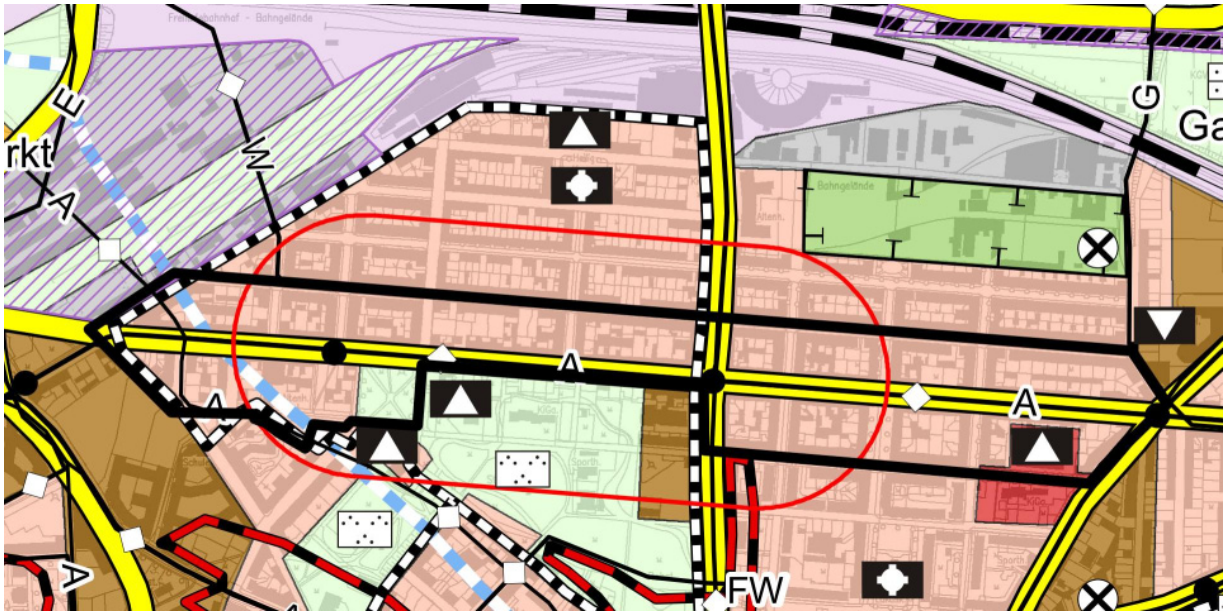
6.1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig (Bekanntmachung der Genehmigung am 15.04.1995) sind die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes als Wohnbauflächen (nördlich der Eisenbahnstraße sowie südlich der Eisenbahnstraße ab der Hermann-Liebmann-Straße bis zum Torgauer Platz) und gemischte Bauflächen (südlich der Eisenbahnstraße von der Rosa-Luxemburg-Straße bis zur Konstantinstraße/ Otto-Runki-Platz) dargestellt. Südlich der Eisenbahnstraße (an der Torgauer Straße/ Konradstraße) ist eine Fläche für Gemeinbedarf Bildung/ Schule dargestellt. Die Flächen nördlich und südlich sowie einschließlich der Eisenbahnstraße sind außerdem im wirksamen FNP, beginnend an der Rosa-Luxemburg-Straße bis zum Torgauer Platz, d.h. im gesamten Geltungsbereich des B-Planes, über jeweils eine Blocktiefe als D-Zentrum dargestellt.

Der B-Plan ist damit nicht aus dem derzeit wirksamen FNP entwickelt. Die Änderung wurde dabei in das Verfahren zur Fortschreibung des FNP für das gesamte Stadtgebiet integriert. Im Mai 2014 wurde durch den Stadtrat der Feststellungsbeschluss für die Fortschreibung des

FNP gefasst. Der FNP liegt nun der Landesdirektion Sachsen zur Genehmigung vor. Nach erfolgter Genehmigung durch die Landesdirektion wird der FNP voraussichtlich im ersten Quartal 2015 wirksam.

Abb.: Ausschnitt aus der Fassung des Feststellungsbeschlusses zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans, Stand: 21.05.2014



Quelle: Stadtplanungsamt Leipzig

Der FNP enthält nun für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 406 – im Planausschnitt durch eine schwarze Linie gekennzeichnet – folgende Darstellungen:

- Südlich der Eisenbahnstraße sind die Blöcke zwischen Lutherstraße und Otto-Runki-Platz nunmehr als Wohnbaufläche (nicht mehr als gemischte Baufläche) dargestellt. Somit stimmt der B-Plan mit der Festsetzung „besonderes Wohngebiet“ mit dem FNP überein.
- Die Flächen nördlich der Eisenbahnstraße sind als Wohnbaufläche dargestellt. Auch darin stimmen die B-Plan-Festsetzungen und die FNP-Darstellungen überein.
- Die Darstellung des D-Zentrums wurde gemäß Beschluss des STEP Zentren (2009) einerseits in Ost-West-Richtung auf den Bereich zwischen Bussestraße und Elisabethstraße verkleinert. Andererseits umfasst die Zentrendarstellung im FNP nunmehr zwei Blocktiefen. Die Festsetzungen des B-Planes, die zur Umsetzung des STEP Zentren erforderlich sind, beziehen sich jedoch nur auf die Blöcke unmittelbar zwischen Eisenbahnstraße und Ludwig- bzw. Konradstraße. Hierzu ist anzumerken, dass die Zentrendarstellung des FNP keine parzellenscharfe Darstellung ist und insofern hier keine parzellengenaue Festlegung der stadtteilzentrenrelevanten Nutzungen erfolgt. Der B-Plan kann demzufolge von der FNP-Darstellung abweichen.

Unter der Voraussetzung, dass die Fortschreibung des FNP in der Fassung des Feststellungsbeschlusses genehmigt wird, wird der Bebauungsplan Nr. 406 aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

6.1.4 Landschaftsplan

Gemäß § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 (3) BNatSchG hat die Stadt Leipzig einen Landschaftsplan für die Umsetzung der örtlichen Ziele des Umweltschutzes und als ökologische Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die Ratsversammlung hat diesen Landschaftsplan am 16.10.2013 als flächendeckenden Landschaftsplan der Stadt Leipzig beschlossen (Beschluss RBV-1806/13). Er enthält die für das Plangebiet relevanten Schlüs-

selinformationen und Ziele zum Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege i.S. der §§ 1 und 1a BauGB, die u.a. die Grundlage für Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan bilden.

- Im Landschaftsplan ist vom Zentrum kommend über die Eisenbahnstraße und entlang des südlichen Randes des Stadtteilparks Rabet eine Grünverbindung Richtung Osten dargestellt.
- Die Eisenbahnstraße sowie der überwiegende Teil der Ludwigstraße sind als bedeutende Allee gekennzeichnet. Die Maßnahme LB 6 („Innerstädtische Freiräume der offenen und geschlossenen Block- und Blockrandbebauungen mit dem Ziel Entwicklung, Sicherung, Verbesserung der Aufenthalts- und Stadtbildqualität in dichtbebauten Räumen...“) ist jeweils westlich und östlich der Hermann-Liebmann-Straße an der Ludwigstraße dargestellt.

Die Planung ist mit den dargestellten Planungszielen des Landschaftsplanes vereinbar.

6.1.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes richtete sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach § 34 BauGB. Die im Plan nunmehr als besonderes Wohngebiet festgesetzten Baugebiete sind bis auf wenige Baulücken bebaut. Insbesondere an der Eisenbahnstraße sind gewerbliche Nutzungen vorhanden (dort überwiegend in der Erdgeschosszone, teilweise auch darüber), während in den Querstraßen der Eisenbahnstraße sowie in der Ludwigstraße (nördlich der Eisenbahnstraße) und entlang der Konradstraße die Wohnnutzung deutlich überwiegt.

Darüber hinaus bedürfen Vorhaben in dem Teil des Geltungsbereiches, der zugleich im festgesetzten Sanierungsgebiet „Neustädter Markt" liegt, einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB.

6.1.6 Sanierungsgebiet, Sanierungsziele

Ein Teil des Plangebiets befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neustädter Markt“. Die letzte Konkretisierung der Sanierungsziele erfolgte durch Stadtratsbeschluss vom 10.12.2003. Dort ist für die gewerbliche Entwicklung unter Punkt 1.3.3. (Seite 52) vermerkt: „Im Zentrenkonzept der Stadt Leipzig ist der Bereich der Eisenbahnstraße als Nahversorgungszentrum der D-Kategorie ausgewiesen. Zur Stärkung der Stadtteilzentrenfunktion sind zentrenrelevante Einrichtungen, außer Vergnügungsstätten, in diesen Bereichen zu konzentrieren."

Das allgemeine Sanierungsziel **„keine Konzentration von Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum Eisenbahnstraße“** wird durch den Bebauungsplan fortgeschrieben und konkretisiert. Eine gesonderte Beschlussfassung des Stadtrats ist dazu nicht erforderlich. Denn die Abfolge: Zuerst Bestimmung der (allgemeinen) Ziele und Zwecke der Sanierung, sodann städtebauliche Planung, insbesondere Bauleitplanung, zur Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele, ist in § 140 Nr. 3 und 4 BauGB ausdrücklich vorgesehen und gängige Praxis.

Im B-Plan wird unter Beachtung des als Nahversorgungszentrum ausgewiesenen Bereichs mit den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 folgende Konkretisierung des Sanierungsziels vorgenommen: Die verschiedenen (Unter-)Arten einiger relevanter Vergnügungsstätten werden –neben bestimmten anderen freizeitbezogenen Nutzungen– nach ihrem Störpotenzial in Kategorien eingeteilt; die Baugebiete innerhalb des Plangebiets werden in zwei Bereiche unterschiedlicher Empfindlichkeit gegenüber Vergnügungsstätten und den weiteren freizeitbezogenen Nutzungen gegliedert. Durch die Festsetzung, dass in diesen Bereichen nur einige Arten von Vergnügungsstätten (und anderen Nutzungen) ausnahmsweise zulässig sind, wird erreicht, dass einzelne verträgliche Betriebe entlang der Eisenbahnstraße eingeordnet werden können, während andere Betriebe, die geeignet sind, die Wohnfunktion oder die Einzelhandelsfunktion zu stören, ausgeschlossen sind. Damit ist das Sanierungsziel „keine Konzentration von Vergnügungsstätten im Nahversorgungszentrum Eisenbahnstraße“ gewahrt. Unter anderem unter Berufung auf dieses Sanierungsziel wurden im Jahre 2012 mehrere

Anträge auf Genehmigung von Wettbüros sowie Anträge auf Genehmigung von Spielhallen in der Eisenbahnstraße abgelehnt.

Ein weiteres Sanierungsziel ist die **Stabilisierung als Wohngebiet**. Dazu soll die Wohnqualität verbessert und der überdurchschnittlich hohe Wohnungsleerstand reduziert werden. In den Bestandsgebäuden an den Hauptverkehrsstraßen, für die eine reine Wohnnutzung eher ungeeignet ist, ist auf eine Nutzungsdurchmischung aus Wohnen und Gewerbe hinzuwirken.

Auch für dieses Sanierungsziel stellen die Festsetzungen des B-Plans eine Fortschreibung und Konkretisierung dar:

Die Bereiche an der Eisenbahnstraße (die zu den „Hauptverkehrsstraßen“ i. S. des Sanierungsziels gehört) sind z.T. als faktisches Mischgebiet einzustufen, wobei insbesondere die Erdgeschosszone eine gewerbliche Prägung aufweist. In den Seiten- und Parallelstraßen herrscht eindeutig die Wohnfunktion vor. Dieser vorgefundenen Abstufung tragen die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1. und 1.2 des Bebauungsplans Rechnung, mit denen die vom Wohnen geprägten Bereiche vor Störungen durch Vergnügungsstätten und einige weitere freizeitbezogene Nutzungen bewahrt werden.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo) ist als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Stadtrat beschlossen worden (RB IV – 1595-09).

Im SEKo wird eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020 formuliert. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung. Damit ist das SEKo eine Grundlage für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Verwaltungshandeln sowie die Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung und für die Kooperation mit den verschiedenen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung.

Das Vorhaben liegt im Schwerpunktgebiet „Leipziger Osten“. Ein wesentliches Ziel für den Leipziger Osten ist die städtebauliche und funktionale Stärkung der Zentren, d.h. unter anderem der Eisenbahnstraße (SEKo, Teil C, S. C-28). Die Eisenbahnstraße ist im SEKo als Magistrale mit integriertem Handlungsbedarf ausgewiesen. Ziel ist eine Verstetigung des Aufwertungsprozesses für die Eisenbahnstraße, der mit der verkehrlichen Entlastung und der Umgestaltung des Straßenraumes eingeleitet wurde (SEKo, Karte C 2 und S. C-15).

Der Bebauungsplan, der die städtebauliche Aufwertung der Eisenbahnstraße zum Ziel hat, setzt somit die Ziele des SEKo um.

6.2.2 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LEO)

Am 20.03.2014 hat der Stadtrat das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Leipziger Osten (STEK LEO) beschlossen (Beschluss Nr. RBV-1564/13). Es konkretisiert die allgemeinen Ziele der Stadtentwicklung für die Wohnquartiere östlich der Innenstadt. Der 2002 in Kraft gesetzte Konzeptionelle Stadteilplan Leipziger Osten (KSP LEO) ist weitestgehend umgesetzt und wird durch das STEK LEO fortgeschrieben.

Trotz großer Erfolge z.B. in der städtebaulichen Erneuerung bedarf es zahlreicher weiterer Anstrengungen, den Leipziger Osten in seiner Konkurrenz- und Zukunftsfähigkeit weiter zu verbessern.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 406 mit dem Ziel, einem drohenden Trading-down-Effekt im Bereich des Plangebietes entgegenzuwirken, bedeutet daher eine Konkretisierung des Ziels des STEK LEO nach Bewältigung der Herausforderungen im sozialen, wirtschaftlichen und baulichen Bereich.

6.2.3 Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren

Der 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. Vom Ratsbeschluss zur vorgezogenen Teilfortschreibung des STEP vom 18.06.2014 (RBV-2107/14) ist der Planbereich nicht berührt. Das Verfahren zur generellen Fortschreibung des STEP Zentren ist noch nicht abgeschlossen.

Mit dem STEP Zentren liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Ziel des STEP ist, eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten zu fördern, um eine räumliche Diversifizierung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrensystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größen in entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 406 liegt im Versorgungsraum Ost des STEP. Der mittlere/westliche Teil der Eisenbahnstraße von Bussestraße bis Elisabethstraße ist als D-Zentrum „Eisenbahnstraße-Mitte“ (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen, der daran angrenzende östliche Bereich von Elisabethstraße bis zum Torgauer Platz als Nahversorgungslage „Eisenbahnstraße Ost“ dargestellt (vgl. Pkt. 3, S. 6)

Für den B-Plan ist das im STEP formulierte Ziel „Stabilisierung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung“ für die Bevölkerung relevant.

Der fortgeschriebene STEP Zentren nimmt die neun wichtigen Magistralen in der Stadt Leipzig wegen ihrer wichtigen städtebaulichen, funktionalen und identifikationsprägenden Bedeutung als zusätzliche Kategorie neben den Zentren auf. Hierzu zählt die Eisenbahnstraße, die zukünftig in ihrer Gesamtausdehnung als Magistrale ausgewiesen werden soll. In ihrem wesentlichen Abschnitt wird das Nahversorgungszentrum **Eisenbahnstraße-Mitte** (Kategorie D-Zentrum) beibehalten. An der südwestlichen Seite der Hermann-Liebmann-Straße soll die Zentrumsabgrenzung um die neue Sporthalle am Rabet erweitert werden. Für den im Anschluss an das D-Zentrum liegenden Abschnitt bis zum Torgauer Platz mit kleinflächigen Betrieben und z. T. geringer Einzelhandelsdichte, ohne Lebensmittel-Anbieter und Entwicklungspotenzial, soll die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich entfallen. Die noch umfangreichen Ladenleerstände in diesem Abschnitt der Magistrale genügen in der Ausstattung nicht den Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des Baugesetzbuches. Wegen seiner städtebaulichen Qualität und der Bedeutung für das Wohnumfeld soll der Abschnitt jedoch hauptsächlich durch die Ansiedlung ergänzender, vorrangig kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen, insbesondere durch Kleinflächenvertriebskonzepte im Lebensmittel-Einzelhandel, stabilisiert werden.

Bei einer weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten und bestimmten weiteren freizeitbezogener Nutzungen mit Störpotenzial besteht die Gefahr, dass diese mit ihrem Mietzahlungspotenzial Einzelhandelsnutzungen verdrängen oder die vorhandenen Leerstände belegen und damit eine einseitige Entwicklung einleiten. Damit würde die Stabilisierung als Wohnquartier mit Einkaufsmöglichkeiten für die wohnortnahe Grundversorgung behindert und Weiterentwicklung des Gebietes als Nahversorgungszentrum gefährdet. Der B-Plan trägt zur Verwirklichung der Ziele des STEP bei, indem er Vergnügungsstätten und bestimmte weitere freizeitbezogene Nutzungen teils nur ausnahmsweise zulässt, teils ausschließt.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung

Der STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung stellt als informeller Plan den stadtentwicklungspolitischen Rahmen für den Stadtumbau in der Stadt Leipzig dar. Er wurde am 18.10.2000 (RB III-432/00) von der Ratsversammlung beschlossen. Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (RB IV 1595/09 vom 20.05.09) wurde der Zielplan *Stadterneuerung* des STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung durch die Karte B 1.2 „Kleinräumliche Zielaussagen des Fachkonzeptes Wohnen" im SEKo ersetzt. Darin ist der Planbereich teils als konsolidiertes Gebiet und teils als konsolidierungswürdiges Gebiet (nördlich der

Eisenbahnstraße zwischen Neustädter- und Bennigsenstraße sowie der gesamte Bereich der Eisenbahnstraße) dargestellt. Ziel im konsolidierungswürdigen Gebiet ist es, die erhaltungswürdigen Bebauungsstrukturen zu stabilisieren und die vorhandene Wohnbebauung und Freiraumstruktur bedarfsgerecht weiter zu qualifizieren sowie die Magistrale Eisenbahnstraße bedarfsgerecht zu entwickeln.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aus dem Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen keine Aussagen oder relevanten Inhalte.

6.2.6 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum formuliert übergeordnete Leitlinien und Prioritäten zur Abwicklung des Verkehrs sowie zur Gestaltung der Straßen und Plätze. Er wurde am 15.10.2003 beschlossen und befindet sich derzeit in Fortschreibung.

Der beschlossene STEP trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

- Der Umbau der Eisenbahnstraße im Bereich zwischen Rosa-Luxemburg-Straße und Torgauer Platz wird als Vorhaben mit städtebaulicher Priorität dargestellt. Dieses Vorhaben ist bereits abgeschlossen und trug entscheidend zum Erreichen der Ziele des STEPs für das Plangebiet bei. Durch den Bau der Konrad-Adenauer-Allee wurde die Eisenbahnstraße im Vergleich zu 2003 um über 5.000 Kfz/Werktag entlastet.[3]
- Dargestellt wird weiterhin der stadtbahngerechte[4] Ausbau der Straßenbahn bis 2010.
- Als wichtiger Bestandteil des Leipziger Radroutennetzes soll die Eisenbahnstraße ebenfalls radfahrerfreundlich ausgebaut werden. Diese Baumaßnahme ist ebenfalls bereits abgeschlossen.
- Die Aussagen des STEPs zur Gestaltung des öffentlichen Raums konzentrieren sich auf die leistungsfähige, aber auch gestalterisch qualitätsvolle Gestaltung der Hauptstraßen des Kraftfahrzeugverkehrs und der Trassen des ÖV. Die Eisenbahnstraße als Geschäftsstraße und Teil des Straßenhauptnetzes zählt dazu. Die Zielaussagen des STEPs folgen der Leitlinie, qualitätsvolle öffentliche Räume zu schaffen, sie treffen aber keine Detailaussagen zur anliegenden Bebauung bzw. ihren Fassaden. Der Bebauungsplan trifft außer der zeichnerischen Festsetzung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen keine weiteren diesbezüglichen Festsetzungen. Seine Festsetzung zu Werbeanlagen ist ebenfalls stadtgestalterisch motiviert, es findet sich jedoch kein entsprechendes Ziel im STEP Verkehr und öffentlicher Raum.

Der B-Plan ist mit den Zielen des STEPs Verkehr und öffentlicher Raum vereinbar, auch wenn er kaum zu ihrer Verwirklichung beiträgt.

7. Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt. Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

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

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
  Das Plangebiet ist vollständig durch bauliche Anlagen überformt. Der Bebauungsplan lässt auch keine neuen baulichen Anlagen zu, sondern schränkt die Nutzung im Hinblick

[3] STEP VöR – Analyse zur Fortschreibung, S. 8.

[4] Räumliche oder zeitliche Separierung des Straßenbahnverkehrs vom Kfz-Verkehr.

auf die Zulassung einiger Vergnügungsstätten und bestimmter sonstiger freizeitbezogener Nutzungen ein. Es ist also nicht zu erwarten, dass sich auf der Grundlage der Durchführung dieses Plans Eingriffe in die Schutzgüter einer Umweltprüfung ergeben.

- 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).
  Die Festsetzungen des B-Plans –hauptsächlich zur Art der Nutzung sowie zum Ausschluss bestimmter Nutzungen– sind nicht geeignet, weiter entfernte Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (z.B. die Partheaue) oder Europäische Vogelschutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.

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.

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes (§ 6 des Sächsischen Naturschutzgesetzes) kann vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind. Zum Landschaftsplan siehe Kap. 6.1.4.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde im Leipziger Amtsblatt Nr. 3/2013 vom 9. Februar 2013 darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit waren im Neuen Rathaus Informationen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung verfügbar. Die Öffentlichkeit konnte sich bis zum 28.02.2013 gegenüber der Stadt zur Planung äußern.

Es gingen keine Hinweise aus der Öffentlichkeit ein.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) zum Entwurf

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 9 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.05.2014 zum Entwurf beteiligt. Von den beteiligten TöB gaben die folgenden Träger öffentlicher Belange entweder keine Stellungnahme mit abwägungserheblichen Inhalten ab oder stimmten der Planung ohne Anregungen zu bzw. erklärten ihr Einverständnis:

- Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Handwerkskammer
- Netz Leipzig (Stadtwerke Leipzig)
- Stadtreinigung Leipzig

Die Polizeidirektion empfahl, den Kriminalpräventiven Rat (KPR) der Stadt Leipzig zu beteiligen. Da daraus jedoch keine abwägungsrelevanten Hinweise zu erwarten sind, wurde der KPR nicht beteiligt.

Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig (KWL) GmbH sprach sich gegen die Festsetzung der Durchwegung zwischen Jonas- und Konstantinstraße als öffentliche Grünfläche aus und schlug stattdessen Festsetzungen zur Freihaltung der dort verlaufenden Trasse eines Abwasserkanals vor. Da die Grünfläche jedoch bereits hergerichtet ist und bei Herstellung sowie Umgestaltungen öffentlicher Grünflächen die Leitungsträger durch die Stadtverwaltung beteiligt worden sind bzw. werden, folgte die Stadt dieser Anregung nicht.

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie übersandte Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz, der jedoch erst bei konkreten Bauvorhaben zu prüfen ist und für die Inhalte des B-Plans keine Bedeutung hat.

Folgende Hinweise der Landesdirektion Leipzig sowie des Regionalen Planungsverbundes Westsachsen wurden bei der Fortschreibung dieser Begründung berücksichtigt: Der Landesentwicklungsplan Sachsen wurde fortgeschrieben, ebenso der Flächennutzungsplan Leipzig und der STEP Zentren.

Insgesamt ergab sich durch die Beteiligung der TöB keine Änderung der geplanten Festsetzungen.

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.05. 2014 bis 19.06.2014 durch öffentliche Auslegung im Neuen Rathaus durchgeführt. Es gingen 7 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Davon äußerte sich eine Bürgerin positiv zur Planung.

6 Bürger gaben identische, ablehnende Stellungnahmen ab. Darin wurde u.a. die Anwendung des beschleunigten Verfahrens, die Regulierung von Spielkasinos sowie anderer Gewerbenutzungen, die geplante Festsetzung der Gebietskategorie „besonderes Wohngebiet“, die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches sowie die geplanten diversen Festsetzungen zur Steuerung der Vergnügungsstätten und sonstiger freizeitbezogener Nutzungen kritisiert.

Eine Bürgerin befürwortete in ihrer Stellungnahme die Aufstellung des B-Plans und schlug strengere Festsetzungen insbesondere in einem Teilbereich sowie einen Positivkatalog für die Genehmigungspraxis vor. Den Vorschlägen konnte jedoch aus planungsrechtlichen Gründen nicht gefolgt werden.

Den vorgebrachten Gegenargumenten konnte nicht gefolgt werden. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Teil der Verfahrensakte ist. Insgesamt ergab sich durch die Beteiligung der Öffentlichkeit keine Änderung der geplanten Festsetzungen.

9. Städtebauliches Konzept

9.1 Gliederung des Gebietes

Die Gliederung der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans orientiert sich am derzeitigen Bestand:

Das Plangebiet wird durch die Eisenbahnstraße als zentrale Ost-West-Achse erschlossen. Sämtliche Baublöcke sind nördlich und südlich davon in einem orthogonalen Raster angeordnet. Durch die Festsetzung Nr. 1.2 Abs. 2 werden die Baugebiete in zwei Teilbereiche gegliedert (Näheres siehe im Kapitel 9.2).

Die vorhandenen öffentlichen Parkanlagen unmittelbar südlich der Eisenbahnstraße (Otto-Runki-Platz) sowie die Durchwegung zwischen dem Otto-Runki-Platz und der Jonasstraße werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhalten. Ebenso bleibt die bestehende 16. Mittelschule an ihrem Standort erhalten, festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“.

9.2 Nutzungskonzept

Die Bauflächen im Plangebiet sollen als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) nach § 4a BauNVO festgesetzt werden. Besondere Wohngebiete sind gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO „überwiegend bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.“ In § 4a Absatz 2 BauNVO sind folgende Anlagen als allgemein zulässig genannt:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets liegen hier vor: Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Die vorhandene Wohnnutzung soll unter Berücksichtigung des lebendig durchmischten Charakters des Gebiets erhalten bleiben. Die lebendige Mischung wird gebildet durch kleine Läden, Gaststätten, auch Vergnügungsstätten, Räume für freie Berufe, Gewerbetreibende, eine Schule sowie in der unmittelbaren Umgebung ein Kindergarten, weitere Schulen sowie einen Stadtteilpark. Die besondere Eigenart des Gebiets beruht auf der Bahnhofsnähe und der sehr zentralen Lage, dennoch verbunden mit Wohnruhe in den von der Eisenbahnstraße abgewandten Bereichen. Die Wohnnutzung soll entwickelt, zugleich aber weiterhin verträgliches Gewerbe ermöglicht werden. Damit sind die Voraussetzungen für ein besonderes Wohngebiet in vollem Umfang erfüllt, denn:

„Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.“ – so heißt es in § 4a Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Damit ist die Wohnnutzung als geplante Hauptnutzung gekennzeichnet. Die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen genießen besonderen Bestandsschutz. Das WB ist somit ein Gebiet mit vorhandener und gleichfalls künftiger Mischstruktur.

In Bezug auf die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen und deren gegenwärtige sowie zukünftig ausgeübte Nutzung gilt, dass die Bewohner in einem WB mehr Auswirkungen von Gewerbebetrieben hinnehmen müssen als in einem WA, denn das WB zielt auf eine Mischung von Gewerbe und Wohnen – zum Beispiel vorn Wohnen, hinten Autoreparatur und Zimmerei in dichtem Beieinander. Damit sind die Gewerbetreibenden jedenfalls nicht schlechter gestellt als in einem MI, wo alle Gewerbebetriebe zulässig sind, „die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Der Bestandsschutz ist in einem WB also mindestens gleichwertig wie in einem MI, tendenziell sogar besser. Da es bei der konsequenten Handhabung des Vereinbarkeitsprinzips auf die konkrete Prüfung des Einzelfalls ankommt, sind auch Betriebe, die (an sich nur) dem Zulässigkeitskatalog von GE-Gebieten entsprechen, nicht grundsätzlich unzulässig. Insofern können allein aus der Festsetzung des WB keine Ansprüche auf Planungsschaden in Gebieten entstehen, die zuvor als faktische MI eingestuft wurden. Ebenfalls können die Änderung und/oder Erweiterung eines bestehenden Betriebes aufgrund der Einzelfallprüfung flexibler als z.B. häufig in MI-Gebieten gehandhabt werden, wenn die bisherige Immissionssituation vertretbar ist, durch die Änderung der Anlage (und ihrer Nutzung) keine Verschlechterung eintritt und der Vorrang der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung erhalten bleibt.

„Die konkrete Vereinbarkeitsprüfung im WB-Gebiet hat den Vorteil, dass sie –getragen vom Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme– den gewerblichen Betrieben und der Wohnnachbarschaft eine „kalkulierbare Zukunft“ ermöglicht. Die Wohnbürger können davon ausgehen, dass sich die bestehende Immissionssituation nicht (mehr) verschlechtern wird, da die Eigenart des Gebietes nachteilig verändernde Vorhaben nicht zulässt. Die vorhandenen Betriebe erhalten eine stärkere Sicherheit, dass die umgebende Bebauung nicht zu ihren Ungunsten verändert wird“.[5]

Das besondere Wohngebiet erstreckt sich über mehrere Baublöcke entlang der Eisenbahnstraße und wird –entsprechend der bereits vorhandenen Prägung und entsprechend den pla-

[5] Vgl. Fickert/Fieseler BauNVO-Kommentar, Stuttgart: Kohlhammer, 11. Auflage 2008, § 4a Rn. 12.4.

nerischen Zielen der Stadt Leipzig– durch textliche Festsetzung in zwei Teilbereiche gegliedert:

- **Im Bereich direkt an der Eisenbahnstraße bis zu einer Bautiefe von 30 Metern** (gemessen ab der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche und in der Planzeichnung schraffiert dargestellt) können Betriebe mit einem leicht erhöhten Störgrad für die Wohnnutzung als Ausnahme zugelassen werden. Darunter fallen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Varietés und Kabaretts.
- **In den von der Eisenbahnstraße abgewandten Bereichen** (außerhalb der o.g. festgesetzten Bautiefe) **und im östlichen Abschnitt der Eisenbahnstraße** in den Teil-Baugebieten WB 8, WB 9, WB 15 und WB 16 (siehe Teil A: Planzeichnung) sollen Vergnügungsstätten und bestimmte sonstige freizeitbezogene Nutzungen mit einem mehr als nur unerheblichem Störpotenzial grundsätzlich nicht zulässig sein. Hier können nur wohnverträgliche Betriebe ohne wesentlich störende Auswirkungen als Ausnahme zugelassen werden. Damit wird dieser Bereich, der bereits jetzt in stärkerem Maße durch das Wohnen geprägt ist, zukünftig vor möglichen störenden (wohnunverträglichen) Auswirkungen bewahrt.

9.3 Erschließungskonzept

Ein Erschließungskonzept ist für die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erforderlich, da die Erschließung nicht neu geordnet werden soll und im vorgefundenen Bestand erhalten bleibt.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

im Norden	beginnend am Schnittpunkt der Mittelachse der Ludwigstraße mit der Mittelachse der Rosa-Luxemburg-Straße entlang der Mittelachse der Ludwigstraße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Bennigsenstraße,
im Osten	entlang der Mittelachse der Bennigsenstraße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Torgauer Straße, von dort weiter nach Südwesten verlaufend entlang der Mittelachse der Torgauer Straße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Konradstraße
im Süden	von Osten nach Westen entlang der Mittelachse der Konradstraße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Hermann-Liebmann-Straße, weiter nach Norden entlang der Mittelachse der Hermann-Liebmann-Straße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Eisenbahnstraße, weiter nach Westen entlang der Mittelachse der Eisenbahnstraße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Neustädter Straße, weiter nach Süden entlang der Mittelachse der Neustädter Straße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Lorenzstraße, weiter nach Westen entlang der Mittelachse der Lorenzstraße bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 287 der Gemarkung Neuschönefeld, weiter zur südöstlichen Ecke dieses Flurstücks, von dort weiter zur östlichen Grenze des Flurstücks 1063 der Gemarkung Reudnitz und entlang der südlichen Flurstücksgrenze bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 287 der Gemarkung Neuschönefeld, an dessen westlicher und südwestlicher Flurstücksgrenze entlang bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 861 der Gemarkung Neuschönefeld, auf dessen östlicher Grenze weiter nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse des südlichen Teilstücks der Jonasstraße, weiter nach Westen entlang der Mittelachse des südlichen Teilstücks der Jonasstraße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Lutherstraße
im Südwesten	vom Schnittpunkt der Mittelachse des südlichen Teilstücks der Jonasstraße mit der Mittelachse der Lutherstraße nach Nordwesten entlang der Mittelachse der Lutherstraße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Rosa-Luxemburg-Straße
im Nordwesten	vom Schnittpunkt der Lutherstraße mit der Mittelachse der Rosa-Luxemburg-Straße entlang der Mittelachse der Rosa-Luxemburg-Straße bis zum Schnittpunkt mit der Mittelachse der Ludwigstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 20,0 Hektar. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich dadurch geringfügig vergrößert, dass die Grünfläche zwischen Jonasstraße und Otto-Runki-Platz aufgenommen wurde und die übrigen Grenzen des Geltungsbereichs jeweils auf die Mittellinie der umgebenden Straßen gelegt wurde.

11. Gliederung des Plangebietes

Die Gliederung der festgesetzten Nutzungen (Art der Nutzung) im Geltungsbereich des B-Plans orientiert sich am vorgefundenen Bestand. Dies ergibt sich daraus, dass der Plan die vorhandenen Hauptnutzungen Wohnen und Einzelhandel (Nahversorgungszentrum, Nahversorgungslage) sowie die ergänzenden Flächen (Grünanlagen, Schule) sichern soll.

Demgemäß werden die Blöcke nördlich und südlich der Eisenbahnstraße, soweit es Bauflächen sind, als besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO festgesetzt (WB). Die Baublöcke WB 1 bis WB 7 und WB 10 bis WB 14 (siehe Teil A: Planzeichnung) sind durch die folgende Untergliederung gekennzeichnet:

- **Im Bereich direkt an der Eisenbahnstraße bis zu einer Bautiefe von 30 Metern** können ab der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche Nutzungen der Kategorie II (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1) ausnahmsweise zugelassen werden. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich Vergnügungsstätten zugelassen werden können, die einen leicht erhöhten Störgrad für die Wohnnutzung aufweisen können, ebenso Varietés und Kabaretts. Die Eisenbahnstraße ist bereits jetzt durch ein größeres Maß an Läden, Restaurants, Büros und anderen gewerblichen Nutzungen einschließlich einiger Vergnügungsstätten geprägt; ein Teilbereich der Straße ist im STEP Zentren als D-Zentrum (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Auch die Nutzungen der Kategorie I –also mit schutzwürdigen Nutzungen grundsätzlich „verträgliche“ Einrichtungen– sollen hier als Ausnahme zulässig sein.
- **In den von der Eisenbahnstraße abgewandten Bereichen** (außerhalb der o.g. festgesetzten Bautiefe) **und im östlichen Abschnitt der Eisenbahnstraße** in den Teil-Baugebieten WB 8, WB 9, WB 15 und WB 16 (siehe Teil A: Planzeichnung) sollen die Nutzungen der Kategorie II dagegen unzulässig sein. In diesen Bereichen soll ungestörtes Wohnen Vorrang haben. Daher sollen hier lediglich Nutzungen der Kategorie I ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Die vorhandenen öffentlichen Parkanlagen unmittelbar südlich der Eisenbahnstraße (Otto-Runki-Platz sowie die Durchwegung zwischen dem Otto-Runki-Platz und der Jonasstraße) werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhalten. Ebenso bleibt die bestehende 16. Mittelschule an ihrem Standort erhalten, festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“.

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Plans im Einzelnen begründet. Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die jeweilige Rechtsgrundlage ist in eckige Klammern gesetzt.

12. Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf

12.1 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB)

ZF 1 Das besondere Wohngebiet wird zeichnerisch festgesetzt, gegliedert in die Teil-Baugebiete WB 1 bis WB 16.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO 2013]

Begründung:

Wie oben bereits dargelegt wurde, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets hier vor: Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Die vorhandene Wohnnutzung soll unter Berücksichtigung des lebendig durchmischten Charakters des Gebiets erhalten bleiben. Die lebendige Mischung wird gebildet durch kleine Läden, Gaststätten, auch Vergnügungsstätten, Räume für freie Berufe, eine Schule, einen Stadtteilpark. Die besondere Eigenart des Gebiets beruht auf der Bahnhofsnähe und der sehr zentralen Lage, dennoch verbunden mit Wohnruhe in den von der Eisenbahnstraße abgewandten Bereichen. Die Wohnnutzung soll entwickelt, zugleich aber weiterhin verträgliches Gewerbe ermöglicht werden. Damit sind die in § 4a Abs. 1 BauNVO festgelegten Voraussetzungen für ein besonderes Wohngebiet in vollem Umfang erfüllt.

Im besonderen Wohngebiet sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB Läden zulässig, die eine über den Bedarf des Gebietes selbst hinausgehende Versorgungsfunktion haben, anders als im allgemeinen oder reinen Wohngebiet. Dies entspricht sowohl der planerischen Intention der Stadt Leipzig als auch der im Bestand vorgefundenen Nutzung: Die Eisenbahnstraße ist Nahversorgungszentrum für die Wohnbebauung, die nördlich und südlich der Eisenbahnstraße angrenzt und hat auch eine zentrale Bedeutung für den Leipziger Osten. Dies entspricht der im STEP Zentren für einen Teil der Eisenbahnstraße vorgesehenen Funktion als D-Zentrum (Nahversorgungszentrum).

Die Baublöcke des besonderen Wohngebietes sind durch die Querstraßen der Eisenbahnstraße voneinander getrennt. Sie werden zur besseren Übersicht und zur Ermöglichung differenzierter Festsetzungen als Teil-Baugebiete WB 1 bis WB 16 gegliedert.

TF 1.1 Einteilung von folgenden Vergnügungsstätten und bestimmten sonstigen freizeitbezogenen Nutzungen in drei Kategorien

(1) Zur Kategorie I gehören

1. **Billard-Cafés,**
2. **Kleine Kinos.**

(2) Zur Kategorie II gehören

1. **Nicht kerngebietstypische Tanzlokale,**
2. **Nicht kerngebietstypische Spielhallen und ähnliche Unternehmen (§ 33 i Gewerbeordnung),**
3. **Nicht kerngebietstypische Internet-Cafés mit Computerplätzen oder anderen Anlagen, an denen Kunden spielen können,**
4. **Nicht kerngebietstypische Wettbüros,**
5. **Gaststätten mit erweitertem Veranstaltungsangebot, die als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten betrieben werden,**
6. **Varietés und Kabaretts.**

(3) Zur Kategorie III gehören

1. **Diskotheken und kerngebietstypische Tanzlokale,**
2. **Nachtbars und Nachtclubs,**
3. **Kerngebietstypische Spielhallen, Spielbanken, Kasinos und ähnliche Unternehmen (§ 33 i Gewerbeordnung),**
4. **Kerngebietstypische Internet-Cafés mit Computerplätzen oder anderen Anlagen, an denen Kunden spielen können,**
5. **Kerngebietstypische Wettbüros,**
6. **Gaststätten mit erweitertem Veranstaltungsangebot, die als kerngebietstypische Vergnügungsstätten betrieben werden,**
7. **Große Kinos, Kinos mit mehreren Sälen (Multiplex-Kinos),**
8. **Entertainment-Center,**
9. **Festhallen, Event-Arenen und ähnliche Einrichtungen,**
10. **Betriebe mit Sexdarbietungen (auch Videokabinen), Sex-Kinos,**
11. **Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 2013]

Begründung:

Vorbemerkung

Zu den Einrichtungen und Nutzungen, die –gemessen an den Zielen und Zwecken der Planung (siehe Kap. 3)– ein Regelungsbedürfnis erkennen lassen, gehören einerseits Vergnügungsstätten, andererseits aber auch sonstige freizeitbezogene Nutzungen, die keine Ver-

gnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinne darstellen oder die sich im Übergangsbereich von einer Gaststätte zu einer Vergnügungsstätte befinden. Um die Ansiedlung dieser Einrichtungen und Nutzungen entsprechend dem planerischen Konzept (siehe Kap. 9.2) steuern zu können, werden sie zunächst in drei Kategorien eingeteilt.

Der städtebauliche Begriff der „Vergnügungsstätten“ ist weder im Baugesetzbuch noch in der BauNVO 2013 definiert. Da er jedoch bereits seit 1962 in der Baunutzungsverordnung Verwendung findet, hat sich mit der Zeit in Rechtsprechung und Kommentierung eine mehrheitlich anerkannte Definition herausgeschält. Danach bedeutet „Vergnügungsstätte im planungsrechtlichen Sinn: Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht und bei denen in unterschiedlicher Ausprägung der Sexual-, Spiel- und/oder der Geselligkeitstrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder auch ausgenutzt wird.“[6]

Da die verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten eine große Bandbreite aufweisen und bei einigen Einrichtungen mit dem Charakter von Vergnügungsstätten Überschneidungen mit anderen Nutzungskategorien nicht zu übersehen sind (z.B. Kultur, Sport), gibt es hinsichtlich der Einordnung einzelner (Unter-) Arten von Einrichtungen unter den Begriff der Vergnügungsstätten in der juristischen Literatur und in der Rechtsprechung unterschiedliche Auffassungen, während andere Arten von Einrichtungen wiederum von allen Seiten unbestritten als Vergnügungsstätten eingeordnet werden.

Eindeutig unter den städtebaulichen Begriff der „Vergnügungsstätten“ fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von Einrichtungen [7]:

- Nachtbars und Nachtclubs, insbesondere Nachtlokale jeglicher Art, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken und Tanzlokale,
- Spiel- und Automatenhallen, Kasinos und dergl.,
- Wettbüros [8],
- Betriebe mit Sexdarbietungen, dazu zählen neben besonderen Lokalen auch Sex-Kinos, Videokabinen in Sexshops und vergleichbaren Einrichtungen, sowie
- Swinger-Clubs.

Zur Gruppe der Nachtbars, Nachtclubs und Nachtlokale im o.a. Sinne zählen alle Nachtlokale mit besonderem Angebot, das über den Gaststättenbetrieb hinausgeht, wie z.B. Darbietungen, besonderen Partys, aber auch reines Unterhaltungs-Varieté oder -Kabarett[9], ferner die variationsreichen Betriebe mit Sexdarbietungen.

Folgende Einrichtungen sind hinsichtlich ihrer Wertung **als Vergnügungsstätten umstritten**:

- die verschiedenen Arten von sexgewerblichen Einrichtungen (Bordelle, Massagesalons, Sex-Clubs, Wohnungsprostitution)[10],
- Billard-Cafés[11],

---

6 Janning, Heinz (Hrsg.) (2010): Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“, verfügbar unter http://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/ staedtenetzwerk/ Veranstaltungen/ EA_Spielhallen_Hamm/ 92756_Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten.pdf, S. 1, Zugriff am 26.6.2013; vgl. auch Ziegler in Brügelmann, a. a. O., BauNVO § 4a, Rn. 55f., Lfg. 67 (August 2008).

7 Vgl. Fickert, Hans Carl / Fieseler, Herbert u.a., BauNVO-Kommentar, Stuttgart: Kohlhammer, 11. Auflage 2008, § 4a, Rn. 22.2. Ebenso Stock in: Ernst, Werner / Zinkahn, Willy / Bielenberg, Walter / Krautzberger, Michael, Baugesetzbuch-Kommentar, München: C. H. Beck, § 4a BauNVO, Rn. 69, Lfg. 98 (Januar 2011), und Ziegler in: Brügelmann, Hermann, Kommentar zum BauGB, Stuttgart: Kohlhammer, BauNVO § 4a, Rn. 66ff., Lfg. 67 (August 2008).

8 Darunter fallen jedoch nicht Kioske u.ä. kleine Läden, die Lotto-Toto-Scheine lediglich neben ihrem sonstigen Geschäft annehmen, vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, 23.69.

9 In Abgrenzung dazu ist zeitkritisches oder politisches Kabarett als kulturelle Einrichtung zu werten, also nicht als Vergnügungsstätte.

10 Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, 23.7ff.

- Internet-Cafés[12] mit Computern, auf denen Kunden auch spielen können, möglicherweise auch unter Zugriff auf Spiele im Internet,
- Kinos sind nach Meinung einiger Kommentatoren sowie durch Auslegung einiger höchstrichterlicher Urteile Vergnügungsstätten, nach Ansicht anderer Kommentatoren jedoch Anlagen für kulturelle Zwecke; unbeachtlich ist dabei, ob es sich um künstlerische, hochgeistige, anspruchsvolle Filme oder um „übliche“ Filme –auch einfache Unterhaltungsfilme– handelt.[13] Für sehr große Kinos [14] und Multiplex-Kinos[15] scheint die Einordnung als Vergnügungsstätte weniger umstritten.
- Festhallen für große Feiern wie z.B. Hochzeiten[16].

Unbestritten oder zumindest nach h.M. keine Vergnügungsstätten sind:

- Gaststätten; diese bilden als Schank- und Speisewirtschaften eine eigene Kategorie außerhalb von Vergnügungsstätten. Auch kleine Cafés, in denen nur zu bestimmter Zeit Gelegenheit zum Tanzen besteht, sind nicht als Vergnügungsstätte einzustufen.
  Gaststätten dürfen nach der Spielverordnung (SpielV) derzeit noch bis zu drei Geldspielgeräte aufstellen[17] und sind bis zu dieser Grenze –sofern keine anderen Tatbestandsmerkmale hinzutreten– nicht als Vergnügungsstätte zu werten.
  Entscheidend ist, dass der Betrieb ganz überwiegend auf dem Angebot an Speisen und Getränken beruht, nicht aber auf einem sonstigen (erweiterten) Unterhaltungsangebot.
- Zirkus, Volksfeste (Rummel) und Weihnachtsmärkte; dies sind zwar Ereignisse, die dem Vergnügen dienen, wegen ihrer vorübergehenden Natur und ihres besonderen Platzbedarfs bedürfen sie aber keiner Regelung durch differenzierte Ausschlüsse. Das gleiche gilt für Vergnügungsparks.[18]
- Sportstätten und -anlagen, d. h. alle Einrichtungen und Anlagen, die im weitesten Sinne sportlichen Zwecken dienen, zählen ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs.[19] Hierzu zählen auch Kegelbahnen und Bowling-Center, sofern der Sportbetrieb im Vordergrund steht und nicht eine eindeutig untergeordnete Nebeneinrichtung einer Gaststätte darstellt.[20]
- Spiel- und Abenteuerplätze sowie Klettergärten; diese gehören ebenfalls nicht zu den Vergnügungsstätten im Rechtssinn.
- Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen. Diese sind kulturelle Einrichtungen, aber keine Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinn. Allgemeiner ausgedrückt: Einrichtungen für die Entwicklung körperlicher oder geistiger Fähigkeiten und die Beschäftigung mit Werken der Kunst und Kultur –auch wenn es sich nicht um „Hochkultur“ handeln sollte, sondern um „Alltags“- oder „Subkultur“– zählen nicht zu den Vergnügungsstätten im Sinne des Planungsrechts.
- Verkaufsstellen für Sex-Artikel, so genannte „Sexshops“ und Videotheken; sie gehören zum Einzelhandel, solange sie nicht überwiegend Filme vorführen oder Striptease-Vorstellungen darbieten.[21] Der gesamte Einzelhandel gehört nicht zu den Vergnü-

[11] Vgl. Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O, § 4a BauNVO, Rn. 69, Lfg. 98 (Januar 2011), siehe auch Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 23.61f.

[12] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 23.6.

[13] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 22.5.

[14] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 22.5.

[15] Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.

[16] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4, Rn. 6.44. Siehe auch: Ziegler in: Brügelmann, a. a. O., BauNVO § 4a, Rn. 64 und 90, Lfg. 67 (August 2008).

[17] § 3 Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (Spielverordnung – SpielV).

[18] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 22.7. Ebenso: Ziegler in: a. a. O., BauNVO § 4a, Rn. 64, Lfg. 67 (August 2008).

[19] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O. , § 4a, Rn. 22.6.

[20] Vgl. Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O, § 4 BauNVO, Rn. 62, Lfg. 94 (Januar 2010).

[21] Vgl. Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O, § 4a BauNVO, Rn. 69, Lfg. 98 (Januar 2011).

gungsstätten, auch wenn heute ein nicht unerheblicher Teil des Umsatzes aus sog. Spaßkäufen herrührt, bei denen der Gebrauchswert des Kaufgegenstand nicht im Vordergrund der Kaufmotivation steht.

Dass über die Einordnung einiger Arten von Betrieben unter den Sammelbegriff der Vergnügungsstätte Uneinigkeit besteht, ist bei der Anwendung des Bundesrechts sowie von Festsetzungen in Bebauungsplänen –also in der Praxis der Bauaufsichtsbehörden– schwierig. Für die praxisnahe Ausführung dieses B-Plans ist eine Entscheidung zur Einordnung als Vergnügungsstätte jedoch unerheblich. Daher werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 2013 drei Kategorien von „Vergnügungsstätten und bestimmten sonstigen freizeitbezogenen Nutzungen“ gebildet und diejenigen Arten von Nutzungen, für die ein Steuerungsbedarf gesehen wird, eindeutig in diese Kategorien eingeordnet.

zu Abs. 1: In der Kategorie I sind die mit schutzwürdigen Nutzungen grundsätzlich „verträglichen“ Einrichtungen aufgezählt, die in einem besonderen Wohngebiet im Wege der Ausnahme zugelassen werden können, wenn ihre Anzahl und der gewählte Standort nicht dagegen sprechen.

1. Billard-Cafés sind Einrichtungen, in denen Billardtische aufgestellt sind und der Ausschank von Speisen und Getränken nur einen Nebenzweck darstellt. Damit sind sie von Schank- und Speisewirtschaften zu unterscheiden, die Billardtische nur als untergeordneten Nebenzweck und Ergänzung zum Ausschank vorhalten. Für die Einordnung in die Kategorie I spricht, dass in der Praxis häufig Mischformen mit dem Schwerpunkt auf Unterhaltung vorliegen und Billard-Cafés unbestreitbar Bestandteil der in den Städten üblicherweise vorzufindenden Bandbreite von Amüsierbetrieben sind.

Hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Einordnung können außerdem Überschneidungen zu Sportstätten auftreten. In den Fällen, wo nach tatsächlicher Ausgestaltung der Vergnügungszweck offensichtlich in den Hintergrund tritt und die Einrichtung als Sportanlage betrieben wird, liegt kein Billard-Café i.S.d. Bebauungsplans, sondern eine Sportstätte vor.[22]

2. Kleine Kinos sind manchmal ehemalige Nachbarschaftskinos, die noch aus der Zeit vor der allgemeinen Verbreitung des Fernsehers stammen und sich gehalten haben oder in ähnlicher baulicher Ausführung wieder eingerichtet wurden. Kennzeichnend ist, dass sie i.d.R. nur einen Vorführraum mit wenigen Plätzen haben – z.B. zwischen 20 und max. 100 Plätzen. Durch die geringe Größe sind die Anzahl der Besucher und das Einzugsgebiet beschränkt, so dass mögliche Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen beschränkt sind.

Die Einordnung eines beantragten Vorhabens erfordert in der Genehmigungspraxis eine genaue, ggf. wiederholte Prüfung, damit nicht in Umgehung der Festsetzungen dieses B-Plans Sexkinos eingerichtet werden

zu Abs. 2: Die Kategorie II betrifft hauptsächlich „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ sowie Varietés und Kabaretts, Einrichtungen also, die bereits einen leicht erhöhten Störgrad für die Wohnnutzung aufweisen. Im Einzelfall und bei räumlicher Häufung dieser Nutzungen können sie sich deutlich nachteilig auf den Gebietscharakter auswirken. Daher sollen diese Betriebe nur nach Einzelfallprüfung und in beschränkter Zahl zugelassen werden können.

1. Nicht kerngebietstypische Tanzlokale: Tanzlokale oder auch Tanz-Cafés sind Einrichtungen, in denen regelmäßig und als betrieblicher Schwerpunkt die Gelegenheit zum Tanzen geboten wird, in denen jedoch die Gastronomie ein gleichgewichteter Betriebsschwerpunkt ist. Sie sind darin einerseits von Gaststätten zu unterscheiden, die nur gelegentlich, nicht jedoch als zumindest gleichgewichteten Betriebszweck neben der Bewirtung das Tanzen ermöglichen. Sie sind darin andererseits von Diskotheken zu unterscheiden, die fast ausschließlich für Musikdarbietung und Tanzveranstaltung (meist für das Publikum eines größe-

[22] Vgl. Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O, § 4a BauNVO, Rn. 69, Lfg. 98 (Januar 2011).

ren Einzugsbereiches) betrieben werden. Tanzlokale werden in der juristischen Literatur als Vergnügungsstätten eingeordnet.[23] Sofern Tanzlokale für ein kleineres Einzugsgebiet (z.B. das umgebende Stadtviertel) bzw. noch wohngebietsverträglich (z.B. in Bezug auf die Öffnungszeiten) betrieben werden, können sie der Kategorie II zugeordnet werden.

2. Nicht kerngebietstypische Spielhallen und ähnliche Unternehmen (§ 33 i Gewerbeordnung): Bei Spielhallen, Spielautomatenhallen und ähnlichen Unternehmen gibt es eine große Variationsbreite der Betriebe. Durch die Festsetzung erfasst werden sämtliche Betriebe, die durch 33 i Gewerbeordnung geregelt werden und als „nicht kerngebietstypisch“ einzuordnen sind.

Innerhalb dieser Betriebe ist es nicht einfach, ein eindeutiges Kriterium zur Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zu benennen. Die Unterscheidung anhand des Merkmals „kerngebietstypisch“ hat ihren Ursprung darin, dass der Begriff der „Vergnügungsstätte“ in der BauNVO von 1962, von 1968 und von 1976 nur in der Vorschrift über die Kerngebiete erwähnt (und dort als zulässig bezeichnet) wurde. Das konnte und sollte aber nicht bedeuten, dass Vergnügungsstätten in allen anderen Baugebieten schlechthin unzulässig sein sollten. Es bedeutete nur, dass die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten uneingeschränkt im Kerngebiet zulässig sein sollten, für andere Vergnügungsstätten aber individuell geprüft werden musste, ob sie als „sonstige Gewerbebetriebe“ in das Gebiet passten. Diese Prüfungsaufgabe wurde den Planern und Bauaufsichtsbehörden erst mit der BauNVO 1990 abgenommen.

Eine Definition der kerngebietstypischen und der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten hat der Verordnungsgeber aber nicht mitgeliefert.

Bis zum Inkrafttreten der Spielstättenverordnung (SpielV) im Jahr 2006 wurde bei Spielhallen die Grenze zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten ab etwa 100 m² Nutzfläche (ohne Nebenräume, so BayVGH 11.02.2009 – 2 ZB 08.3309) angenommen. Mit dem Inkrafttreten der SpielV 2006 wurde diese Grenze in Frage gestellt. Das VG Gelsenkirchen[24] möchte den Schwellenwert tiefer setzen; der VGH Baden-Württemberg[25] möchte die Grenze anhand der vorhandenen Besucherplätze ohne Rücksicht auf die Nutzfläche ziehen, was zu einer Vergrößerung der Nutzfläche von nicht kerngebietstypischen Spielhallen deutlich über 100 m² führen kann. Bis zu einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wird eine Spielhalle mit mehr als 100 m² Nutzfläche in der Genehmigungspraxis weiterhin als „kerngebietstypisch“ einzuordnen sein.

Durch den Zusatz von „und ähnliche Unternehmen“ in der Festsetzung sowie die Erwähnung von § 33 i Gewerbeordnung wird klargestellt, dass die Festsetzung auf Einrichtungen aus der Bandbreite der spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten angewendet werden soll. (In § 33 i GewO wird eine Begriffsdefinition von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen, die eine Erlaubnis nach § 33 i GewO benötigen, vorgenommen.)

3. Nicht kerngebietstypische Internet-Cafés mit Computerplätzen oder anderen Anlagen, an denen Kunden spielen können: Grundsätzlich sind Computer multifunktionale Geräte, die sowohl für Bürodienste oder Kommunikation also auch für Geschicklichkeits- oder Gewinnspiele geeignet sind. Die tatsächliche Nutzung in der Weise einer Vergnügungsstätte hängt vom Betriebskonzept des Internet-Cafés sowie von der Einrichtung der Computer durch den Betreiber –z.B. durch Installation von Spielen, Sperren für Altersgruppen, Sperren von Internet-Adressen, Erheben von Gebühren u. dergl.– ab.[26] Die Formulierung der Festset-

[23] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 22.2.

[24] VG Gelsenkirchen, Entsch. vom 1.11.2010 - 5 K 2814/09 -.

[25] VGH Baden-Württemberg, Entsch. vom 22.2.2011 - 3 S 445/09 -: Ein **Festhalten an dem Schwellenwert** von 100 m² Nutzfläche und einer darauf zulässigen Anzahl von sechs bzw. jetzt acht Geldspielgeräten erscheint dem Senat angesichts der dargestellten tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen **nicht mehr sachgerecht**. Vielmehr liegt es näher, für die Abgrenzung einer kerngebietstypischen zu einer mischgebietsverträglichen Spielhalle auf die **Anzahl der in dem Vorhaben geplanten Besucherplätze** abzustellen, und zwar losgelöst von den Regelungen der Spielverordnung über die zulässige Anzahl an Geldspielgeräten in einer Spielhalle bestimmter Größe sowie deren absoluter Obergrenze pro Konzession und unabhängig davon, ob es sich um Besucherplätze an Geldspielautomaten, an sonstigen Spielgeräten, an Bistrotischen oder an der Theke handelt.

[26] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 23.6.

zung geht auf mögliche zukünftige technische Entwicklungen ein, die u.U. die derzeitigen Computersysteme (ein Rechner mit lokal installierten Programmen, ein Bildschirm, dazugehörige Bedienkomponenten) verändern oder entbehrlich machen könnte: Soweit z.B. ein einziger Computer (Server) von verschiedenen Plätzen im Internet-Café aus mit Hilfe technischer Einrichtungen von mehreren Kunden gleichzeitig genutzt werden könnte, oder soweit das Computer-Programm oder ein vergleichbarer Dienst außerhalb des Internet-Cafés ausgeführt wird, über Telemedien (z.B. das Internet) jedoch im Internet-Café genutzt werden kann, unterliegen auch diese abgewandelten Anlagen den Festsetzungen dieses B-Plans und sind nach heutigem technischem Verständnis zu bewerten: Jeder Nutzerplatz zählt.

Internet-Cafés können bezüglich Konzept und Größe als kerngebietstypische oder nicht kerngebietstypische Einrichtung ausgelegt werden. Es scheint geraten, sich für den Schwellenwert zur kerngebietstypischen Ausprägung an dem Urteil des OVG NW, Beschluss vom 18.10.2005[27] zu orientieren – nämlich an 100 m² Grundfläche für Besucher. Wird der Schwellenwert nicht erreicht, gehört das nicht kerngebietstypische Internet-Café zur Kategorie II.

4. Nicht kerngebietstypische Wettbüros: In den letzten Jahren tritt eine neue Formenvielfalt von Wettbüros auf,[28] teils als Mischbetriebe mit Gaststätten oder mit anderen Vergnügungsstätten. Für den Begriff „Wettbüro“ gibt es keine Legaldefinition; für die hier betrachteten Wettbüros gilt folgendes: In Wettbüros wird zwischen den Kunden und einem Wettunternehmen eine Wette abgeschlossen, vermittelt durch das Wettbüro als Vermittler. Die Wetten betreffen Sportereignisse, Pferderennen, Autorennen oder ähnliche Ereignisse (Wettkämpfe i.S.d. Festsetzung). Da die Wetten Gewinnmöglichkeiten beinhalten, können Wettbüros als ähnliche Einrichtungen wie Spielhallen gesehen werden. Häufig werden zusätzlich zum rein geschäftsmäßigen Abschluss durch das Vermittlungsbüro eine Aufenthaltsfläche auch zum Versammeln mit gleichermaßen Interessierten, Monitore oder Fernseher für das Verfolgen der Wetten bereitgehalten. Durch die Einrichtung dieser Räume gewinnen die Wettbüros an Attraktivität für Interessierte und fungieren als Unterhaltungsbetrieb; dabei können negative Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen auftreten. Viele Wettbüros haben sehr lange Betriebszeiten (auch rund um die Uhr), um mit Wettplattformen im Internet konkurrieren zu können.

Insgesamt sind diese Betriebe als Vergnügungsstätte einzuordnen. Da auch bei Wettbüros die städtebaulichen Auswirkungen von der Größe der Einrichtung abhängen, wird man eine kerngebietstypische Ausprägung annehmen können, wenn durch die Grundfläche –wie bei Spielhallen– ein Schwellenwert von 100 m² überschritten wird. [29] Im Einzelfall können jedoch –wie bei Spielhallen– auch andere Merkmale eine Rolle für die Einordnung spielen.

Nicht kerngebietstypische Wettbüros haben im Vergleich zu kerngebietstypischen Wettbüros in geringerem Ausmaß städtebaulich negative Wirkungen und werden daher der Kategorie II zugeordnet.[30]

5. Gaststätten mit erweitertem Veranstaltungsangebot, die als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten betrieben werden: Sofern für eine Gaststätte als hauptsächlicher Betriebszweck „Ausschank von Speisen und Getränken“ angegeben ist, das Betriebskonzept bei näherer Betrachtung jedoch weit über den Gaststättenbetrieb hinausgeht und auf einem erweiterten Unterhaltungsangebot basiert –z.B. häufigen Tanzveranstaltungen, Motto-Partys, besonderen Darbietungen (erotischer oder anderer Art), Spielen– kann es sich bei der Einrichtung de facto um eine Vergnügungsstätte handeln. Die Aufnahme dieser Unterart der Nutzung in die Festsetzung hat klarstellenden Charakter und dient der Genehmigungspraxis, wenn über die Zulässigkeit von Gaststätten im Übergangsbereich zu einer Vergnügungsstätte

---

27 Urteil des OVG NW, Beschluss vom 18.10.2005, 10 B 1600/05.

28 Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 23.69.

29 Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O. , § 4a, Rn. 23.69.

30 Die klassischen Annahmestellen für Lotto/Toto sind zuweilen als Nebenzweck in Läden für sonstigen Bedarf, z.B. Zeitungs- und Tabakwarenläden integriert. Sie stellen keinen eigenen Betriebstyp dar und gelten nicht als Wettbüro im planungsrechtlichen Sinn.

zu entscheiden ist.[31] Zur Kategorie II zählen die kleineren Einrichtungen dieser Art, die noch nicht als kerngebietstypisch zu werten sind.

6. Varietés sind (Theater-) Bühnen mit bunt wechselndem Programm, artistischen, akrobatischen, tänzerischen, musikalischen u.ä. Darbietungen[32]. **Kabaretts** sind ebenfalls Einrichtungen, in denen auf theaterartigen Bühnen verschiedenartige Vorstellungen, teils an das Theater, teils an Musikaufführungen, teils an satirische oder parodierende Reden bzw. Sketche angelehnt (insofern häufig auch mit Überschneidung zu anderweitigen kulturellen Veranstaltungen), dargeboten werden.

Als freizeitbezogene Nutzungen mit einigem Besucherverkehr können diese Nutzungen bei entsprechender Größe auch unerwünschte städtebauliche Auswirkungen haben und sollen daher dort angesiedelt werden, wo sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Varietés und Kabaretts werden daher für die Anwendung des B-Plans in die Kategorie II eingeordnet.

zu Abs. 3: In Absatz 3 sind diejenigen Vergnügungsstätten und freizeitbezogenen Nutzungen als Kategorie III aufgezählt, die in einem besonderen Wohngebiet nicht zugelassen werden dürfen, weil sie erhebliche störende Auswirkungen auf die Wohnfunktion und die sie ergänzenden Nutzungen haben. Dabei handelt es sich zu einem großen Teil um kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Zur Kategorie III gehören die folgenden Einrichtungen oder Nutzungen:

1. Diskotheken und kerngebietstypische Tanzlokale: Diskotheken und Tanzlokale werden in der juristischen Literatur als Vergnügungsstätten eingeordnet.[33] Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltungen) und der Größe von sogenannten Tanz-Cafés. In Diskotheken stellen das Abspielen von Musik und die Tanzveranstaltung den vorherrschenden Betriebszweck dar; die Bewirtung ist nur begleitender Betriebszweck. Moderne Diskotheken sind regelmäßig für mehrere Hundert Besucher ausgelegt, sie verfügen häufig über mehrere separate Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden. Diskotheken besitzen einen über das Stadtviertel hinausgehenden, oft auch regionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichtanlagen gekoppelt ist. Insbesondere in städtischen Ballungsräumen gibt es auch kleinere Einrichtungen, die aber dennoch –z.B. durch Spezialisierung der Einrichtung oder der abgespielten Musik– nur mit dem Publikum eines größeren Einzugsbereiches existieren können (kerngebietstypische Tanzlokale oder Clubs). Diskotheken und kerngebietstypische Tanzlokale können erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen verursachen und werden daher der Kategorie III zugeordnet.

2. Nachtbars und Nachtclubs sind –wie schon der Name sagt– hauptsächlich in den Abendstunden und nachts geöffnet. Dennoch besteht der Hauptunterschied zu herkömmlichen Bars oder Gaststätten –die üblicherweise gastronomischen Zwecken dienen– nicht in den Öffnungszeiten, sondern darin, dass sie ein besonderes Unterhaltungsangebot vorhalten und somit oft als Mischformen mit Überschneidungen zu anderen vergnügungsstättentypischen Angeboten betrieben werden: Musikdarbietungen, Erotik-Shows, Kabarett, Tanzveranstaltungen u. dergl.[34] Dies ist notwendig, um auch nachts ausreichend Publikum anzuziehen, und führt zu erheblichen städtebaulichen Auswirkungen. Nachtbars und Nachtclubs sind daher zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zu rechnen und werden der Kategorie III zugeordnet.

---

[31] Zur Verdeutlichung der Problematik der Mischformen für die Genehmigungsbehörde sei auf die Rechtsprechung verwiesen. Als Beispiel sei ein Urteil des VGH Baden-Württemberg genannt (Urteil vom 03.07.2013 – 6 S 942/13 –). In diesem Fall war über eine Gaststätte, die sich durch die Aufstellung von Geldspielgeräten und die Einrichtung derart entwickelt hatte, dass der Schank- und Speisebetrieb nicht mehr im Vordergrund stand, zu entscheiden. Der VGH bestätigte den Widerruf der notwendigen Geeignetheitsbestätigung durch die Genehmigungsbehörde.

[32] Duden online, bereitgehalten von: Bibliographisches Institut GmbH, www.duden.de, Zugriff am 26.6.2013.

[33] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 22.2.

[34] Online-Enzyklopädie Wikipedia, de.wikipedia.org, Stichwort „Nachtclub“, Zugriff am 27.6.2013.

3. Kerngebietstypische Spielhallen, Spielbanken, Kasinos und ähnliche Unternehmen (§ 33 i Gewerbeordnung): Bei Spielhallen, Spielautomatenhallen und ähnlichen Unternehmen gibt es eine große Variationsbreite der Betriebe. Durch die Festsetzung erfasst werden sämtliche Betriebe, die durch 33 i Gewerbeordnung geregelt werden und als „kerngebietstypisch“ einzuordnen sind; aus diesem Grund werden in Abs. 3 auch Spielbanken und Kasinos aufgeführt.

Als kerngebietstypisch werden Spielhallen mit einer Nutzfläche größer als 100 m² angesehen; es spielen jedoch auch andere Merkmale eine Rolle. (Zur Unterscheidung von kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen siehe im Übrigen den Abschnitt zu Abs. 2, Nr. 3.) Kerngebietstypische Spielhallen (und dergl. Betriebe) besitzen einen größeren Einzugsbereich, der über das Quartier/ Stadtviertel hinausgeht (kerngebietstypische Zweckbestimmung). Ihr Störpotenzial gegenüber schutzwürdigen Nutzungen ist entsprechend hoch; sie werden daher der Kategorie III zugeordnet.

4. Kerngebietstypische Internet-Cafés mit Computerplätzen oder anderen Anlagen, an denen Kunden spielen können: Diese Betriebe wurden im Grundsatz bereits erläutert (siehe Begründung zu Abs. 2 Nr. 4). Soweit Größe und/oder Ausstattung eines solchen Internet-Cafés dazu führt, dass es als kerngebietstypisch zu werten ist, wird es der Kategorie III zugeordnet.

5. Kerngebietstypische Wettbüros: Der Betriebstyp eines Wettbüros wurde im Grundsatz bereits erläutert (siehe Begründung zu Abs. 2 Nr. 5). Größere Ausprägungen solcher Betriebe sind als kerngebietstypische Vergnügungsstätten anzusehen, weil sie ähnlich wie andere kerngebietstypische Vergnügungsstätten erhebliche städtebauliche Auswirkungen haben können.[35] Sie werden daher der Kategorie III zugeordnet.

6. Gaststätten mit erweitertem Veranstaltungsangebot, die als kerngebietstypische Vergnügungsstätten betrieben werden: Der spezielle Typus einer Gaststätte, die sich durch ein erweitertes Angebot im Übergangsbereich zu einer Vergnügungsstätte befindet, wurde im Grundsatz bereits erläutert (Begründung zu Abs. 2). Soweit dieses erweiterte Angebot dazu führt, dass die Gaststätte als kerngebietstypisch zu werten ist, wird sie der Kategorie III zugeordnet.

7. Große Kinos, Kinos mit mehreren Sälen (Multiplex-Kinos): Kinos werden in der Literatur überwiegend als kulturelle Einrichtungen gewertet, unbeachtlich ihres Kinoprogramms. Sog. Multiplexkinos –Kinos mit mehreren Sälen, Getränkeservice und der Möglichkeit zum Essen– sind jedoch als kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu werten, da Konzeption und Betriebsweise auf das Vergnügen und nicht auf die kulturellen Interessen abgerichtet und unverträglich mit dem Wohnen sind.[36] Unabhängig von ihrer Einordnung als Vergnügungsstätten haben große Kinos und Multiplex-Kinos erhebliche städtebauliche Auswirkungen. Sie werden daher der Kategorie III zugeordnet.

8. Entertainment-Center: Als Entertainment-Center wird die Konzentration von mehreren (auch kleineren) Vergnügungseinrichtungen bzw. Freizeiteinrichtungen (z.B. Bowlingbahn, Spielhalle, Billard-Salon) in einem Gebäude, häufig kombiniert mit Gaststätten, bezeichnet. Sie werden durch einheitliches Management und gemeinsame Werbung zum kerngebietstypischen Betrieb und können entsprechende erhebliche städtebauliche Auswirkungen haben. Daher werden Sie ebenfalls der Kategorie III zugeordnet.

9. Festhallen dienen verschiedenen Großveranstaltungen wie Festen, Tanzveranstaltungen, Hochzeiten, Initiationsriten u.ä. Ihre Einordnung als Vergnügungsstätten ist in der juristischen Literatur umstritten. Dies liegt an der Multifunktionalität der großen Säle, in denen sich Vergnügungsveranstaltungen mit sozialen oder kulturellen Ereignissen abwechseln können[37] **Event-Arenen und ähnliche Einrichtungen** sind meist große Gebäude, in denen verschiedene Ereignisse –von der Aktionärsversammlung über Musikkonzerte bis hin zu Sportereig-

[35] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 23.69.

[36] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 7, Rn. 7.71, Rn. 7.8.

[37] Vgl. Ziegler in: Brügelmann, a. a. O., BauNVO § 4a, Rn. 66, Lfg. 67 (August 2008). Anderer Meinung: Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4, Rn. 6.44.

nissen– veranstaltet werden. Üblicherweise ergänzt ein gastronomisches Angebot die verschiedenen Großveranstaltungen.

Die genannten Einrichtungen werden i.d.R. für eine große Zahl von Besuchern betrieben und können daher erhebliche städtebauliche Auswirkungen haben. Unabhängig von ihrer Einordnung als Vergnügungsstätten werden Festhallen, Event-Arenen und ähnliche Einrichtungen daher in diesem B-Plan in die Kategorie III eingeordnet.

10. Betriebe mit Sexdarbietungen (auch Videokabinen), Sex-Kinos: Der Betriebszweck dieser Einrichtungen ist die gewerbsmäßige Vorführung sexueller Handlungen oder anderweitiger erotischer Darstellungen gegen Entgelt, wobei der Besucher (in Bezug zum Betrieb bzw. dessen Angestellten) passiv bleibt.

Videokabinen sind keine Betriebsart, sondern bauliche Anlagen bzw. Einrichtungen, die von einem „Betrieb für Sexdarbietungen“ verwendet werden können. Sobald ein Betrieb –z.B. ein Verkaufsladen– solche Videokabinen aufstellt, wird er zu einem Betrieb mit Sexdarbietungen.

Betriebe mit Sexdarbietungen können in der Praxis in Kombination mit bordellartigen Betrieben auftreten. Durch Betriebszeiten, Kundenverkehr, die Möglichkeit der Rufschädigung eines Viertels u. dergl. negative städtebauliche Auswirkungen ist es gerechtfertigt, diese Einrichtungen, die nach herrschender Meinung kerngebietstypische Vergnügungsstätten darstellen38, der Kategorie III zuzuordnen.

11. Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe: Der Betriebszweck dieser Einrichtungen ist die gewerbsmäßige Ausübung sexueller Handlungen gegen Entgelt, wobei der Besucher eine aktive Rolle einnimmt. Die Variationsbreite der Betriebe –auch hinsichtlich der Überschneidungen oder Mischformen mit anderen Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars– ist beachtlich und kann sich in Reaktion auf Regulierungsbemühungen schnell wandeln. Die textliche Festsetzung spricht von „bordellartigen Betrieben“, um damit auch Massagesalons, Tantra-Praxen u.ä., soweit sie erotische Dienstleistungen anbieten, Sex-Clubs u. dergl. zu erfassen. Bordelle werden in der Rechtsprechung überwiegend nicht als Vergnügungsstätten gewertet, sondern als „sonstige Gewerbebetriebe“.[39]

Die sog. Swinger-Clubs sind häufig getarnte klassische Bordelle[40], ansonsten aber dem Wortsinn entsprechend Anlaufpunkte zum Partnertausch in libertären Beziehungen. Sie gelten als Vergnügungsstätten, da das Streben der Kunden nach Befriedigung ihres Vergnügens auf gewerbliche Art und Weise bedient wird und dabei negative städtebauliche Auswirkungen auftreten können.

In Unterscheidung davon ist der rein private Partnertausch noch nicht als Bildung eines Swinger-Clubs zu werten und kann durch die Bauleitplanung nicht ausgeschlossen werden, da dies gegen grundgesetzlich geschützte Persönlichkeitsrechte verstieße. Es besteht in der Rechtsprechung Einigkeit darüber, dass das Recht auf sexuelle Selbstbestimmung eine spezielle Ausprägung des verfassungsrechtlichen allgemeinen Persönlichkeitsrechts aus Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 Grundgesetz darstellt.[41] Sobald jedoch „die Variationsbreite des Wohnens verlassen wird“[42] und hinreichende Merkmale für einen gewerblichen Betrieb vorliegen, kann von einer Clubbildung ausgegangen werden.

Unabhängig von der Frage der Wertung als Vergnügungsstätten oder „sonstige Gewerbebetreibe“ können Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Swinger-Clubs erhebliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen haben wie z.B. Wegzug ansässiger Gewerbebetriebe, Belästigungen von Nachbarn, Milieuveränderungen und Imageveränderungen des Viertels. Auch ein verstärktes Auftreten anderer (klein-) krimineller Delikte in Vierteln mit Bordellen ist möglich. Daher sollen die genannten Betriebe in diesem Bebauungsplan der Kategorie III zugeordnet werden, ohne die Frage der Einordnung als Vergnügungsstätte zu entscheiden.

---

38 Vgl. Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O, § 4a BauNVO, Rn. 70, Lfg. 98 (Januar 2011).

39 Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 4a, Rn. 23.7.

40 Gemäß Polizeiberichten fehlen in Swinger-Clubs für den reinen Partnertausch sehr häufig ausreichend Frauen, so dass Prostituierte beschäftigt werden.

41 BVerfGE 47, 46, 73; 96, 56, 61.

42 Vgl. Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O, § 4a BauNVO, 70, Lfg. 98 (Januar 2011).

TF 1.2 Einschränkung von Nutzungen im besonderen Wohngebiet

(1) Im festgesetzten besonderen Wohngebiet können Nutzungen der Kategorie I nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(2) In den Teil-Baugebieten WB 1 bis WB 7 und WB 10 bis WB 14 können in einer Grundstückstiefe bis 30,0 m, gemessen ab der festgesetzten Grenze der Straßenverkehrsfläche der Eisenbahnstraße, Nutzungen der Kategorie II ausnahmsweise zugelassen werden. Die Geschäftsräume müssen sich vollständig innerhalb der festgesetzten Grundstückstiefe befinden. Zugehörige Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Grundstückstiefe zulässig.

(3) Außerhalb der in 1.2 (2) festgesetzten Grundstückstiefe sind Nutzungen der Kategorie II unzulässig.

(4) Im festgesetzten besonderen Wohngebiet sind die folgenden baulichen oder sonstigen Anlagen oder Nutzungen unzulässig:

- **Nutzungen der Kategorie III;**
- **Einzelhandelsbetriebe, die Sexartikel anbieten (Sex-Shops);**
- **Werbeanlagen als selbstständige Nutzung;**
- **Tankstellen.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 2013]

Begründung:

Vorbemerkung:

Mit der Festsetzung wird hinsichtlich der Zulässigkeit einiger Vergnügungsstätten und bestimmter sonstiger unerwünschter Nutzungen ein abgestuftes, im Folgenden beschriebenes Regelungssystem im Plangebiet festgeschrieben.

zu Abs. 1: Die Festsetzung bestimmt, dass in den als WB festgesetzten Teilen des Plangebietes die in der Regel „harmlosen“ Einrichtungen der Kategorie I ausnahmsweise zugelassen werden können.

In der Kategorie I sind die mit schutzwürdigen Nutzungen „verträglichen“ Einrichtungen aufgezählt, die in einem besonderen Wohngebiet im Wege der Ausnahmegenehmigung zugelassen werden können, sofern der konkrete Standort geeignet ist. Der Vorbehalt der nur **ausnahmsweisen** Zulässigkeit ist damit zu begründen, dass auch die im Regelfall –jedoch nicht immer oder in jeder konkreten Ausprägung– „harmlosen“ Vergnügungsstätten der Kategorie I städtebauliche Auswirkungen entfalten können, die benachbarte (schutzwürdige) Nutzungen oder den Charakter des Baugebietes stören können.

Die Ausnahmeklausel bezieht sich hier vorrangig auf die Prüfung der konkreten Lage und auf den Umfang und die Betriebszeiten der beantragten Einrichtung. Stets zu kontrollieren ist die Gesamtanzahl der Betriebe gleicher Art im Plangebiet. Die Ausnahme darf nicht zur Regel werden. Solange eine bestimmte Einrichtung der Kategorie I nicht überhandnimmt und sie am konkret gewählten Standort voraussichtlich keine erheblichen Störungen verursacht, soll sie zugelassen werden.

zu Abs. 2: Die Festsetzung bestimmt in diesem Absatz, dass Vergnügungsstätten und sonstige Nutzungen der Kategorie II nur an der Eisenbahnstraße bis zu einer Bautiefe von 30 m und nur als Ausnahme zugelassen werden sollen.

Die Eisenbahnstraße ist die Magistrale des Gebiets. Hier konzentrieren sich Einkaufsgelegenheiten und Gaststätten; sie ist in besonderem Maße für An- und Abfahrtverkehr sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit privaten Pkw geeignet (Parkplätze südlich der Eisenbahnstraße). In dieses Gebiet fügt sich daher auch eine begrenzte Anzahl von Vergnü-

gungsstätten und sonstigen Nutzungen der Kategorie II ein – einschließlich Spielhallen und Wettbüros.

Eine unbegrenzte Anzahl von Nutzungen der Kategorie II –oder auch schon eine deutlich höhere Anzahl dieser Nutzungen im benannten Bereich als zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Plans im Bestand vorhanden– würde den mit der Planaufstellung bezweckten Gebietscharakter allmählich ändern und das Einsetzen des „Trading-Down-Effektes“ befürchten lassen. Sie würde auch dazu führen, dass Versorgungsfunktionen, deren Ansiedlung durch die Ausweisung des D-Zentrums Eisenbahnstraße-Mitte Bestandteil der planerischen Ziele der Stadt ist, nur erschwert anzusiedeln oder zu halten sind, da die Vermieter der Läden auf die erhöhte Mietzahlungsbereitschaft der Vergnügungsstätten und bestimmter sonstiger freizeitbezogener Nutzungen hoffen. Die Festsetzung ist somit erforderlich zum Eindämmen der genannten Effekte.

Das **Maß von 30 Metern** ist so bemessen, dass i.d.R. das gesamte Vorderhaus –bei einem Altbau üblicherweise 11 bis 14 Meter tief– sowie ein beträchtlicher Teil der dahinter liegenden Grundstücksfläche, also noch weitere 15 bis 20 m, innerhalb der festgesetzten Tiefe liegen. Damit ist auch ein möglicherweise vorhandener Seitenflügel, der mit den Geschäftsräumen im Vorderhaus verbunden sein kann, voll erfasst.

Diese Festsetzungsmethode ist besser als wenn eine parzellenscharfe Abgrenzung dergestalt vorgenommen würde, dass in allen an die Eisenbahnstraße angrenzenden Grundstücken in ihrer vollen Ausdehnung Nutzungen i.S.d. Absatzes 2 zugelassen würden. Dies wäre zwar zeichnerisch möglich, die Rechtfertigung der Festsetzung sowie ihrer Auswirkungen wäre jedoch schwierig, da die Grundstücke sehr unterschiedliche Tiefen (gemessen ab der Grenze der Straßenverkehrsfläche) aufweisen. Daraus ergäbe sich eine Abgrenzung mit vielen Vor- und Rücksprüngen. In einigen Fällen würde diese Zone nah bis an die Ludwigstraße heranreichen. Unterschiedliche Festsetzungen, die sich allein an der (geschichtlich bedingten) Tiefe einzelner Grundstücke orientieren, wären nicht zu begründen.

Die gewählte Lösung hat den Vorteil, dass sie sämtliche Grundstücke gleich behandelt: Entscheidend ist lediglich die Entfernung von der Eisenbahnstraße. Auch durch Teilungen oder Zusammenlegungen von Grundstücken ergeben sich keine Änderungen.

Notwendige Stellplätze –die eine untergeordnete Nebennutzung darstellen– werden nicht so streng reguliert wie die Hauptnutzung: Da viele Grundstücke oft eine größere Tiefe als 30 m aufweisen, wird festgesetzt, dass es grundsätzlich möglich ist, den außerhalb dieser Tiefe liegenden Grundstücksteil für notwendige Stellplätze i.S.d. Sächsischen Bauordnung zu nutzen. Dies ist damit zu rechtfertigen, dass mit der Festsetzung (ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen der Kategorie II) lediglich die Hauptnutzung reguliert werden soll, nicht jedoch die untergeordneten Nebennutzungen. Diese können im Einzelfall jedoch nach § 15 BauNVO oder aus Gründen des Nachbarschutzes eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Gemäß Punkt 1.3.5. „Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen“ der Ziele für das Sanierungsgebiet „Neustädter Markt“ ist die ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen in wohngeprägten Blockinnenbereichen grundsätzlich nicht gestattet. Zur Förderung der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind Stellplätze in geringer Anzahl in den Hofbereichen entlang der Eisenbahnstraße jedoch zulässig (Punkt 1.3.3). Die Sanierungsziele für das Gebiet westlich der Herrmann-Liebmann-Straße stehen daher der weniger strengen Regulierung der Stellplätze nicht entgegen. Auf der Südseite der Eisenbahnstraße wurde darüber hinaus unter Einsatz von öffentlichen Fördermitteln eine größere öffentliche Stellplatzanlage errichtet, dies auch mit dem Ziel, Kundenparkplätze für die Gewerbetreibenden zur Verfügung zu stellen. Entlang der gesamten Eisenbahnstraße wurden darüber hinaus im Rahmen des Straßenumbaus im Jahr 2004 Längsparkplätze –u.a. für das Kurzzeitparken zugunsten des Handels– gebaut.

zu Abs. 3: Dieser Absatz der Festsetzung betrifft die Bereiche der Teil-Baugebiete des besonderen Wohngebietes, die von der Eisenbahnstraße abgewandt sind (außerhalb der in Abs. 2 festgesetzten Tiefe von 30 m) sowie alle Bereiche östlich der Elisabethstraße. In diesen Bereichen soll zukünftig (wie schon im Bestand vorgefunden) die Wohnnutzung Vorrang

haben. Nutzungen der Kategorie II (näher erläutert in der Begründung zur Festsetzung Nr. 1.1) sind in diesen Bereichen zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans nicht vorhanden (vgl. Anhang) und entfalten daher bislang keine prägende Wirkung. Daher werden die Nutzungen der Kategorie II, bei denen Störungen des Wohnens und anderer zulässiger schutzwürdiger Nutzungen möglich sind, in diesen Bereichen entsprechend den Zielen des B-Plans ausgeschlossen.

zu Abs. 4: Dieser Absatz betrifft räumlich das gesamte besondere Wohngebiet, sowohl die von der Eisenbahnstraße abgewandten Bereiche als auch die Bereiche innerhalb der festgesetzten Tiefe von 30 m. Es sollen diejenigen Nutzungen der Kategorie III und diejenigen weiter in der Festsetzung aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen werden, die sowohl das Wohnen, aber auch die besondere vorgefundene Mischung von Wohnen und Gewerbe direkt in der Eisenbahnstraße stören bzw. in der Entwicklung beeinträchtigen können und daher nicht in ein besonderes Wohngebiet gehören.

Die Nutzungen der Kategorie III sind zu einem großen Teil kerngebietstypische Vergnügungsstätten, die im besonderen Wohngebiet nach der klaren Regelung des § 4a Abs. 3 BauNVO auch im Wege der Ausnahme unzulässig sind. Sofern sie nicht als Vergnügungsstätten zu werten sind, haben sie als freizeitbezogene Nutzungen i.d.R. in vergleichbarem Ausmaß negative städtebauliche Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Wohnnutzung und die Versorgungsfunktion für die ansässige Bevölkerung gestärkt werden sollen, sind alle in der Kategorie III genannten Einrichtungen im Plangebiet ausnahmslos unzulässig.

Neben den Nutzungen der Kategorie III werden in Abs. 4 ferner solche Nutzungen ausgeschlossen, die üblicherweise im Umfeld von Amüsiervierteln anzutreffen sind, die aber nicht als Vergnügungsstätten oder freizeitbezogene Nutzungen mit vergleichbaren städtebaulichen Nutzungen einzuordnen sind oder deren Einordnung in der juristischen Literatur umstritten ist, die aber nach den Vorstellungen der Stadt nicht in die Eisenbahnstraße gehören, oder die aus sonstigen städtebaulichen Gründen unerwünscht sind, nämlich:

- **Einzelhandelsbetriebe, die Sexartikel anbieten:** diese Betriebe sind geeignet, den Ruf eines Quartiers zu gefährden; daher werden sie ausgeschlossen,
- **Werbeanlagen als selbstständige Nutzung:** Diese sind in weit stärkerem Maß als unselbständige Werbeanlagen geeignet, das städtebauliche Erscheinungsbild negativ zu beeinflussen. Mit unselbständigen Werbeanlagen sind hier solche gemeint, die unmittelbar mit der am Ort angebotenen Ware oder Leistung verbunden sind. Werbeanlagen als selbständige Nutzung im Sinne dieser Festsetzung sind dagegen solche, die als baulich eigenständige Anlage realisiert werden (z.B. auf einem unbebauten Grundstück), oder unabhängig von einer im Gebäude angebotenen Ware oder Leistung –also nicht als Hinweis, sondern als Fremdwerbung– in Erscheinung treten.
- **Tankstellen:** Diese sollen aufgrund ihres Störpotenzials –insbesondere Verkehr zu allen Zeiten– ausgeschlossen werden.

Speziell zu Spielhallen, Abs. 2 bis 4:

- Für die hier besonders intensiv betrachteten **Spielhallen** als Unterart der Vergnügungsstätten muss weiterhin beachtet werden, dass ihre Zulassung mehrere Hürden –außerhalb dieses Bebauungsplans– überwinden muss:
- Spielhallenbetreiber benötigen eine **gewerberechtliche Erlaubnis** nach § 33 i der Gewerbeordnung (GewO)[43].

[43] **§ 33i Spielhallen und ähnliche Unternehmen**
(1) Wer gewerbsmäßig eine Spielhalle oder ein ähnliches Unternehmen betreiben will, das ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33d Abs. 1 Satz 1 oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dient, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. Die Erlaubnis kann mit einer Befristung erteilt und mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit, der Gäste oder der Bewohner des Betriebsgrundstücks oder der Nachbargrundstücke vor Gefahren, erheblichen Nachteilen

- Spielhallen müssen nicht nur planungsrechtlich, sondern auch **bauordnungsrechtlich** zulässig sein – einschließlich Stellplatznachweis.
- Spielhallen müssen den Vorschriften der **Spielstättenverordnung** des betreffenden Bundeslandes bzw. dem Spielstättengesetz bzw. Glücksspielgesetz des Landes genügen. In Sachsen müssen die Regelungen des Sächsischen **Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag** vom 14. Juni 2012 beachtet werden.

Die zuständigen Behörden können sich also unter Umständen bei einer restriktiven Zulassungspolitik auch auf andere Rechtsgrundlagen als das Bauplanungsrecht berufen.

Handhabung der ausnahmsweisen Zulässigkeit durch Ausübung pflichtgemäßen Ermessens

Die Nutzungen der Kategorie I und der Kategorie II können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist damit zu begründen, dass Störungen der schutzwürdigen Nutzungen zum einen vom konkret beantragten Standort, der konkret beantragten Betriebsgröße sowie den Betriebszeiten –und von weiteren Faktoren– abhängen. Der Ausnahmevorbehalt ist weiterhin damit zu begründen, dass das gesamte Ausmaß negativer städtebaulicher Auswirkungen auf den Gebietscharakter (Trading-Down-Effekt, Verdrängung) auch von der Anzahl ähnlicher oder gleicher Nutzungen abhängt.

Eine Feinsteuerung kann über die Erteilung einer **Ausnahme nach pflichtgemäßem Ermessen** besser vorgenommen werden als nur über die „Notbremse“ des § 15 BauNVO 2013; die Ermessenausübung muss einzelfallbezogen und an den Zielen des B-Plans ausgerichtet vorgenommen werden. Bei der Ermessensausübung dürfen materielle Argumente aus dem Bauplanungs- und dem Bauordnungsrecht herangezogen werden, die nach Maßgabe der Ziele dieses Bebauungsplanes gegen die Gewährung von Ausnahmen für die Ansiedelung weiterer Vergnügungsstätten sprechen.

Tabellarisch zusammengefasst, können bei der Prüfung für die Erteilung einer Ausnahme folgende Gesichtspunkte herangezogen werden:

Kriterium	**Zugehörige Fragestellung(en)**	*Ankreuzen,* **wenn JA =**
Konkrete Lage im Gebäude	Können durch die konkrete Lage des Vorhabens im Gebäude erhebliche nachteilige Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen (insbes. das Wohnen) ausgehen?	O
Konkrete Lage in der Nachbarschaft	Sind schutzwürdige Nutzungen dergestalt benachbart, dass nachbarschaftliche Konflikte, z.B. mit Schulen, Kindergärten, sozialen oder religiösen Einrichtungen zu befürchten sind?	O
Ausmaß	Wurde das Vorhaben in einer Größe beantragt, mit der die im Gebiet übliche und verträgliche Größe unterhalb der kerngebietstypischen Größenordnung überschritten wird?	O
Betriebszeiten:	Sind die geplanten Betriebszeiten geeignet, schutzwürdige Nutzungen zu stören oder den Charakter des Baugebie-	O

oder erheblichen Belästigungen erforderlich ist; unter denselben Voraussetzungen ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.
(2) Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn
1. die in § 33c Abs. 2 oder § 33d Abs. 3 genannten Versagungsgründe vorliegen,
2. die zum Betrieb des Gewerbes bestimmten Räume wegen ihrer Beschaffenheit oder Lage den polizeilichen Anforderungen nicht genügen oder
3. der Betrieb des Gewerbes eine Gefährdung der Jugend, eine übermäßige Ausnutzung des Spieltriebs, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder sonst eine nicht zumutbare Belästigung der Allgemeinheit, der Nachbarn oder einer im öffentlichen Interesse bestehenden Einrichtung befürchten läßt.

Kriterium	Zugehörige Fragestellung(en)	*Ankreuzen,* **wenn JA =**
	tes, insbes. die Wohnfunktion, zu beeinträchtigen?[44]	
Häufung	Ist in der unmittelbaren Nachbarschaft des beantragten Standorts bereits eine Anlage derselben Art genehmigt, so dass die Gefahr einer Kumulation besteht?	O
Anzahl der im Plangebiet bereits vorhandenen Anlagen derselben Art	Ist die Anzahl der im Plangebiet bereits vorhandenen Anlagen derselben Art so groß, dass die Zulassung weiterer Anlagen derselben Art zu einer Überlastung und/oder Überformung des Plangebiets führen könnte?	O
Leerstand	Gibt es eine Häufung von leer stehenden Geschäftsräumen in unmittelbarer Nähe der beantragten Nutzung, deren Vermietbarkeit durch das beantragte Vorhaben gefährdet werden könnte?[45]	O

Wenn auch nur eine dieser Fragen mit „Ja“ beantwortet wird, scheidet die Zulassung des Vorhabens im Wege der Ausnahmegenehmigung aus. Im Einzelfall können weitere Gesichtspunkte hinzutreten, die die Genehmigung verhindern.

Für Spielhallen gilt im Hinblick auf die im Bestand bereits vorhandene Anzahl von Betrieben Folgendes:

Im Plangebiet sind derzeit (2013) vier Spielhallen der Kategorie II vorhanden. Damit ergibt sich rein rechnerisch für den 1.000 m langen Bereich der Eisenbahnstraße, der gemäß Festsetzung Nr. 1.2 (2) für Spielhallen der Kategorie II geöffnet ist (schraffierter Bereich), dass alle 250 m eine Spielhalle betrieben wird. Auch wenn in der Realität die Verteilung nicht mit gleichmäßigen Abständen vorliegt, ist mit dieser Dichte angesichts der Zweckbestimmung des Gebietes das Zumutbare und Verträgliche erreicht. Die schon vorhandene Belegung führt dazu, dass Spielhallen für Kunden oder Bewohner bei der Benutzung der Straße jederzeit deutlich präsent sind.[46] Auch ein räumlich begrenzter Einkaufsgang rückt diese Nutzung ins Bewusstsein. Weitere Nutzungen dieser Art würden die Wahrnehmung des Gebietes dominierend beeinflussen und in Richtung einer „Spielmeile“ verändern. Dies gilt nicht nur für die Bewohner des Gebietes als Fußgänger, sondern auch für nur durchfahrende Verkehrsteilnehmer oder auch Mietinteressenten, also für die betroffene Öffentlichkeit.

Dasselbe gilt auch für verwandte Unterarten wie z.B. Wettbüros, die zwar keine Spielhallen sind, von interessierten Bewohnern oder Benutzern des Gebietes oder Mietinteressenten jedoch ebenfalls der Nutzungskategorie „Vergnügungsstätten mit Glückspielangeboten“ zugeschlagen werden und die das Viertel daher verstärkt als „Glücksspielmeile“ erscheinen lassen. Nach dem Stand von 2013 ist im Plangebiet ein Wettbüro vorhanden (vgl. Anhang).

Die Bauaufsichtsbehörde darf und muss bei der Ermessensentscheidung über Anträge auf Zulassung weiterer Betriebe dieser Art im Plangebiet berücksichtigen, dass es schon die genannte Anzahl von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet gibt und dass die Zulassung von weiteren Anlagen derselben Art nachteilige Auswirkungen haben würde. Die im Wege der Ausnahme zulässige Anzahl von Betrieben ist in diesen Vorhabenkategorien durch die schon vorhandenen Betriebe erreicht; Neuzulassungen dürften allenfalls nach Schließung einer vorhandenen Einrichtung derselben Art möglich sein.

---

44 Vgl. Stock in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, a. a. O, § 4a BauNVO, 74, Lfg. 98 (Januar 2011).

45 Zum aktuellen Leerstand 2013 vgl. die Bestandskarte im Anhang.

46 Nicht als Begründung, aber zur Kenntnisnahme sei erwähnt, dass auch nach dem Sächsischen Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag ein Mindestradius von 250 Meter von einer Spielhalle zu einer weiteren Spielhalle eingehalten werden soll (§ 18a).

Die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Nutzungen der Kategorie II an der Eisenbahnstraße ist erforderlich, da andere, zum Erreichen der Planungsziele hinreichende Instrumente, nicht gegeben sind:

- Die Anwendung des § 15 BauNVO bietet keine Handhabe dafür, fehlende oder unzureichende planerische Festsetzungen „nachzuholen.[47] Ein späteres Eingreifen bei Überhandnehmen der betreffenden Nutzungen wäre sehr schwierig und nur bei sehr schweren Beeinträchtigungen (z.B. Lärmeinwirkungen) möglich.
- Eine Begrenzung der Anzahl von Vergnügungsstätten durch die Festsetzungen von Radien, Mindestabständen, einer maximalen Geschossflächenzahl oder des maximalen Anteils an der Anzahl der Ladenlokale oder einer Gesamtgeschossfläche im Baugebiet wäre planungsrechtlich unzulässig. [48]

Als Instrument verbleibt somit nur die Bestimmung der Art der Nutzung im Baugebiet im Wege der Feinsteuerung unter Anwendung des § 1 Abs. 5, 9 BauNVO 2013. Die auf dieser Grundlage ausgeführte Planung ist keine Verhinderungsplanung. Vielmehr wird lediglich die Anzahl der Vergnügungsstätten auf eine Zahl beschränkt, die nach Lage der Dinge städtebaulich akzeptabel ist (vgl. hierzu die Bestandskarte im Anhang). Vergnügungsstätten und sonstige freizeitbezogene Nutzungen der in den Kategorien aufgeführten Arten werden also auch zukünftig im Plangebiet zulässig sein; eine unerwünschte Häufung und Änderung der Gebietsprägung sowie ein Konterkarieren der städtebaulichen Ziele für das Gebiet (vgl. Kap. 3) wird aber verhindert.

Nutzungen, die nicht von den textlichen Festsetzungen erfasst sind, werden in der zukünftigen Genehmigungspraxis nach § 4a BauNVO 2013 zu beurteilen sein.

Bezug zu anderen Rechtsgebieten:

- Der Glücksspielstaatsvertrag bzw. die Regelungen des Sächsischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag[49] bleiben unangetastet und gelten zusätzlich zu den Regelungen in diesem Bebauungsplan.
- Sanierungsrecht: Die durch die Ratsversammlung der Stadt Leipzig beschlossenen Sanierungsziele des festgesetzten Sanierungsgebietes „Neustädter Markt“ werden durch den Bebauungsplan fortgeschrieben und für die Art der Nutzung (Ausschluss bzw. nur ausnahmsweise Zulässigkeit einiger Arten von Vergnügungsstätten) konkretisiert (vgl. im Übrigen Kap. 6.1.6). Die übrigen Sanierungsziele bleiben unangetastet und gelten zusätzlich zu den Regelungen in diesem Bebauungsplan.

12.2 Fläche für den Gemeinbedarf

ZF 2 Die Fläche für den Gemeinbedarf wird zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Begründung:

Der vorhandene Schulstandort (16. Mittelschule) wird durch die Festsetzung planerisch gesichert.

[47] Vgl. Fickert / Fieseler, a. a. O., § 15, Rn.1.12.

[48] Vgl. Stühler, Hans-Ulrich, Zur planungsrechtlichen Zu- und Unzulässigkeit von Mehrfachspielhallen – Antwort an die Kritiker, in: Baurecht 2011, S. 54ff. (62).

[49] Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages und über die Veranstaltung, die Durchführung und die Vermittlung von Sportwetten, Lotterien und Ausspielungen im Freistaat Sachsen (Sächsisches Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag – SächsGlüStVAG) vom 14. Dezember 2007, berichtigt 14. Mai 2012 (SächsGVBl. S. 267), rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Juli 2012.

Weitere Festsetzungen sind für die Ziele und Zwecke des B-Plans nicht erforderlich.

13. Verkehrsflächen

ZF 3 Die im Bestand vorhandenen und zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Straßen werden zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die bereits im Bestand vorhandenen Straßen sollen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, um die verkehrliche Erschließung der Baugebiete planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen die Erschließung mit technischen Medien (Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Strom usw.) gesichert.

Zur Regulierung des Verkehrs sind Verkehrsordnungsmaßnahmen sinnvoll und möglich. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Die Straßenverkehrsfläche kann baulich als Platzfläche für Fußgänger, Fahrbahn, Bürgersteig, Fahrradweg, Parkplatz, Grünstreifen, Baumscheibe u.v.m. ausgeführt werden. Die Stadt kann hierbei unter Beachtung der technischen Regelwerke ihre Vorstellungen umsetzen. Zur Unterteilung der Straßenverkehrsfläche sollen jedoch keine Festsetzungen getroffen werden, da bei jeder späteren Änderung der Unterteilung eine Befreiung oder ein B-Plan-Änderungsverfahren erforderlich wäre.

Weitere Festsetzungen sind für die Ziele und Zwecke des B-Plans nicht erforderlich.

14. Grünflächen

ZF 4 Die im Bestand vorhandenen öffentlichen Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen öffentlichen Parkanlagen – dem Otto-Runki-Platz sowie der Durchwegung zwischen der Jonasstraße und der Konstantinstraße (in Fortführung der Lorenzstraße). Veränderungen gegenüber dem Bestand sind nicht geplant.

Weitere Festsetzungen sind für die Ziele und Zwecke des B-Plans nicht erforderlich.

15. Örtliche Bauvorschriften

TF 2.1 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Sofern ein Anbringen nach Satz 1 nicht möglich ist, sind Werbeanlagen an den Gebäudefronten entlang der Eisenbahnstraße ausnahmsweise auch bis in den Brüstungsbereich des zweiten Obergeschosses zulässig.

(2) Werbeanlagen dürfen wesentliche Elemente der Fassadengestaltung (insbesondere Pfeiler, Gesimse, Brüstungen, historische Bauteile, Zeichen und Inschriften) nicht verdecken.

(3) Werbeanlagen mit blinkendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

(4) Werbeanlagen mit einer Größe über 3,0 qm sind unzulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 Nr. 1 und 2, Abs. 2 SächsBO]

Begründung:

Die Stadt hat –über Baumaßnahmen im öffentlichen Raum der Eisenbahnstraße, im Rabet und im Sanierungsgebiet Neustädter Markt– in den letzten Jahren sehr viel für eine Konsolidierung und Aufwertung des Viertels getan. Diese Aufgabe ist jedoch noch nicht abgeschlossen, wie der Leerstand und der immer noch erhebliche Teil unsanierter Häuser zeigt.

Eine entscheidende Chance, das Viertel um die Eisenbahnstraße als Wohnstandort zu stabilisieren, liegt –neben seiner Zentrumsnähe und den Grünanlagen– auch in der Altbausubstanz, denn neben dem baulichem Standard von Gebäuden (saniert/ unsaniert) ist auch die optische Attraktivität entscheidend. Beliebte Altbauquartiere weisen i.d.R. sanierte Fassaden mit typischen Schmuckelementen auf, die das Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raums vorteilhaft beeinflussen.

Für die Attraktivität eines solchen Viertels ist es daher entscheidend, ob die Fassaden durch ein Übermaß an Außenwerbung gestört oder verdeckt werden (z.B. durch Großplakate) oder nicht wahrgenommen werden, weil Leuchtwerbung ablenkt.

Selbst wenn man von der Sicherung der Attraktivität der Fassaden absehen wollte, so bleibt die Festsetzung für die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes wichtig, da das Kennzeichen von Außenwerbung ja gerade die Wirkung auf den öffentlichen Verkehrsraum ist.[50]

Ziel der Stadt ist es, diese Wirkung soweit zu begrenzen, dass Werbung ihrer Zweckbestimmung gemäß zwar auffallen kann, störende Auswirkungen auf die Fassaden der Häuser bzw. auf den öffentlichen Raum oder die Dominanz auch anderen Gewerbetreibenden gegenüber jedoch weitgehend reduziert werden. Dies soll mit der Festsetzung Nr. 2.1 gesichert werden.

zu Abs. 1: Die Baugebiete des gesamten Plangebietes sollen als besonderes Wohngebiet festgesetzt und die Wohnnutzung fortentwickelt werden. Wohnen ist somit insgesamt die dominierende Nutzung, die durch diesen Plan auch gesichert werden soll. Dies bedeutet, dass auch Werbeanlagen diesem Nutzungsprimat anzupassen sind.

Grundsätzlich gilt: Je höher eine Werbeanlage angebracht ist und je größer sie ist, desto weiter entfernt wird sie wahrgenommen. Solche Werbeanlagen sind möglicherweise in großmaßstäblichen Stadträumen angemessen oder in Gebieten, die hauptsächlich durch Handel oder Gewerbe geprägt sind. Das gleiche gilt für Flächen entlang von Bahn- oder Verkehrstrassen, wo Werbeanlagen geeignet für die schnelle Wahrnehmung sind.

Für die Eisenbahnstraße und die benachbarten Straßen dagegen sind derartige Werbeanlagen unangemessen: Die Eisenbahnstraße ist im Unterschied zu den oben erwähnten Stadträumen ein relativ enger (gründerzeitlicher) Stadtraum, in dem Werbung an den Fassaden der oberen Geschosse durch visuelle Dominanz stören würde. Darüber hinaus ist die Hauptnutzung des Gebietes Wohnen. Auch wenn es gewerbliche Nutzungen gibt, so sollen sie sich dennoch dem Wohnen unterordnen, auch was die Außenwerbung betrifft. Werbung soll hier nicht für den schnellen Durchgangsverkehr gemacht sein, sondern als Hinweis auf vor Ort existente Läden und Dienstleistungen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Gemäß STEP Zentren soll die Eisenbahnstraße Versorgungsfunktion für die Bewohner der umliegenden Gebiete (auch außerhalb des engen Geltungsbereiches) sein.[51] Da die Eisenbahnstraße kein Einkaufszentrum ist, sondern öffentlicher Raum mit einer Vielzahl angesiedelter Geschäfte, kommen die Kunden hauptsächlich als Passanten. Auch wenn die Kunden mit der Straßenbahn oder dem Auto kommen, werden sie doch zum großen Teil die Eisen-

[50] Vgl. § 10 Abs. 1 Sächsische Bauordnung: Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

[51] Nach dem STEP Zentren (Stand 2009) ist die Eisenbahnstraße-Mitte als Nahversorgungszentrum (Kategorie D-Zentrum) und weiter östlich als Nahversorgungslage weiterzuentwickeln.

bahnstraße als Passanten nutzen, da die Parkmöglichkeiten vor Ort begrenzt sind. Für Passanten ist jedoch die Werbung in der Erdgeschosszone diejenige, die dem menschlichen Maß angepasst ist, die ihm am besten die Vielzahl der Geschäfte (ohne Dominanz eines einzelnen) nahe bringt und eine optimale Orientierung für Käufer bietet.

Die Festsetzung trägt somit auch zu dem Ziel der Stadt bei, die Versorgungsfunktion des Gebietes zu stärken.

In der Eisenbahnstraße sind in den Gebäuden auch über dem Erdgeschoss in weit höherem Maße als in den umliegenden Straßen Büros, freie Berufe u. dergl. angesiedelt. Daher soll dort im Einzelfall Werbung auch bis in den Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses zulässig sein, falls es keine Möglichkeit gibt, die Werbung in der Erdgeschosszone (d.h. bis in den Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses) anzubringen. Dies soll jedoch nur als Ausnahme, d.h. nach vorheriger Prüfung der Möglichkeit, die Werbeanlage in der Erdgeschosszone anzubringen, sowie nach Prüfung des beantragten Ausmaßes der Ausnahme, zulässig sein, um störende Auswirkungen von der (höher gelegenen) Zone der 1. Obergeschosse auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden.

Generell wird in der Festsetzung zur Vereinfachung der Anwendung dieser Vorschrift mit dem *Brüstungsbereich* als oberer Begrenzung gearbeitet, nicht mit der *Geschoss-Oberkante*. Der Brüstungsbereich ist der Teil der Außenwand der Gebäude, der sich zwischen dem Fußboden (untere Geschossdecke) und der unteren Kante des Fensters befindet und ist –im Gegensatz zur Oberkante der Geschossdecke– auch vom Straßenraum aus für die prüfende Behörde leicht zu erkennen.

zu Abs. 2: Im Plangebiet soll das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes qualitätsvoll weiterentwickelt werden; der öffentliche Raum soll durch die äußere Gestaltung der Gebäude und –soweit vorhanden– gut restaurierte Fassaden hauptsächlich der Gründerzeit, aber auch anderer Epochen, geprägt sein.

Werbeanlagen sollen sich in das Gesamtbild eines Gebäudes einfügen, anstatt Teile davon zu verdecken oder selbst eine neue visuelle Gliederung vorzunehmen. Dazu muss die Fassade auch nach Anbringen der Werbeanlage lesbar, d.h. in ihren wesentlichen begrenzenden und gliedernden Bestandteilen erkennbar bleiben. Die Festsetzung führt einige mögliche der wesentlichen Elemente der Fassadengestaltung auf („...Pfeiler, Gesimse, Brüstungen, historische Bauteile, Zeichen und Inschriften“). Die Aufzählung der Beispiele wesentlicher Elemente ist jedoch nicht abschließend, so ist es z.B. auch möglich, dass eine Fassade durch farbliche Gestaltung (aufgemalte Elemente) gegliedert wird. Wegen der Vielzahl der Möglichkeiten bei der Fassadengestaltung muss im Einzelfall entschieden werden, welche Elemente wesentlich für die Fassadengestaltung sind.

zu Abs. 3: Für unbeleuchtete Werbung, Leuchtwerbung und blinkende Werbung bzw. Werbung mit bewegtem Licht gilt eine Abstufung der Auffälligkeit: Während unbeleuchtete Werbung für ihre Wirkung auf Verortung, Motiv, Farbe und Kontraste, Größe oder Gestaltung angewiesen ist, fallen leuchtende Werbeanlagen neben diesen Faktoren schon deshalb stärker auf, weil wegen der hiesigen Wetter- und Lichtverhältnisse alle leuchtenden Objekte stärker oder zu längeren Zeiten auffallen. Dies gilt umso mehr für blinkende Objekte.[52]

Da die Geschäftsstunden das halbe Jahr morgens in der Dunkelheit beginnen (z.B. Zeitungskiosk) und sich bis in die Dämmerung erstrecken (z.B. Restaurant), soll dauerhaft beleuchtete Werbung (unter Beachtung der übrigen Vorschriften) zulässig sein. Von blinkender Werbung bzw. Werbung mit bewegtem Licht geht jedoch ein unangemessen hohes Störungsmaß aus. Daher soll derartige Werbung ausgeschlossen sein.

[52] Sämtliche Dinge, die unbedingt auffallen müssen, leuchten und blinken: Leuchtturm, Gefahrentransporte auf der Autobahn, Autos beim Abbiegevorgang u.v.m.

zu Abs. 4: Grundsätzlich gilt: Je größer eine Werbeanlage ist, desto auffälliger ist sie, desto größer ist aber auch ihr visuelles Störpotenzial für den öffentlichen Raum oder gegenüber anderen Werbeanlagen oder öffentlichen Zeichen (Verkehrsschilder).

Da die Eisenbahnstraße, wie bereits dargestellt wurde, ein kleinmaßstäblicher städtischer Raum ist, der in seiner Gestaltung hauptsächlich an den Bedürfnissen von Passanten (auch als Kunden) orientiert sein soll, ist es notwendig, Werbeanlagen an diesen Maßstab anzupassen. Daher ist die Begrenzung der Flächengröße von Außenwerbung erforderlich.

Bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 52 „Eisenbahnstraße“, 1. und 2. Änderung, die das Gebiet südliche Eisenbahnstraße, westlich der Kreuzung der Hermann-Liebmann-Straße beplanen, wurde mit entsprechender Begründung eine Beschränkung der Größe von Werbeanlagen –hier auf 2 m²– festgesetzt. Aus heutiger Sicht schafft jedoch eine leichte Anhebung der höchstzulässigen Größe auf 3 m² mehr Spielraum für die Gestaltung von Werbeanlagen. Damit sind beispielsweise Werbeanlagen der Formate 6x0,5 m oder 4x0,75 m noch zulässig. Das beabsichtigte Ordnungsprinzip im Umgang mit Werbeanlagen entlang der Eisenbahnstraße kann durch die Festsetzungen der Bebauungspläne zu Werbeanlagen dennoch erreicht werden.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

16. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle stellt für den Geltungsbereich des B-Plans die Flächengrößen dar.

Art der Nutzung	**Flächengröße** in m²	**Flächengröße** in ha	**Anteil** in Prozent
Besondere Wohngebiete WB 1 bis WB 16	123.414	12,3	61,6
Gemeinbedarfsfläche	4.778	0,5	2,4
Grünflächen	9.907	1,0	4,9
Straßenverkehrsflächen	62.189	6,2	31,0
SUMME	**200.288**	**20,0**	**100,0**

17. Kosten

Die Stadt trägt die Planungskosten des Verfahrens.

Durch den B-Plan werden keine neuen Baumaßnahmen vorbereitet oder begründet. Dies gilt auch für den öffentlichen Raum –Straßenverkehrsflächen und Grünflächen– der lediglich im Bestand gesichert wird. Außer den Planungskosten werden somit durch den B-Plan keine Folgekosten für die öffentlichen Haushalte verursacht.

Leipzig, den 02.10.2014

gez.

Jochem Lunebach
Leiter des Stadtplanungsamtes

Anhang I: Bestandsaufnahme Oktober 2013
Anhang II: Bestandsaufnahme August 2014
Anhang III: Radien nach Sächsischem Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag

Anhang I: Bestandsaufnahme, Stand Oktober 2013

Bestehende Vergnügungsstätten

- S Spielhalle
- W Wettbüro

Beantragte, abgelehnte Vergnügungsstätten

- S Spielhalle
- W Wettbüro

Sonstige Darstellungen

- B Bar / Cafe / Internetcafé mit Spielautomaten
- Laden-Leerstand im Erdgeschoss (z.T. vollständig, z.T. nur eine von zwei Gewerbeeinheiten leerstehend)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 406
- Sanierungsgebiet „Neustädter Markt“
- D-Zentrum „Eisenbahnstraße-Mitte“

Bestandsaufnahme
Oktober 2013

Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 406
„Eisenbahnstraße und Umgebung - Nutzungsarten“

0 10 50 100 150 m

Planverfasser: Plan und Recht GmbH
Stand : 25.08.2014

Anhang II: Bestandsaufnahme, Stand August 2014

Bestehende Vergnügungsstätten

- S Spielhalle
- W Wettbüro

Beantragte, abgelehnte Vergnügungsstätten

- S Spielhalle
- W Wettbüro

Sonstige Darstellungen

- B Bar / Café / Internetcafé mit Spielautomaten
- Laden-Leerstand im Erdgeschoss
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 406
- Sanierungsgebiet „Neustädter Markt“
- D-Zentrum „Eisenbahnstraße-Mitte“

Bestandsaufnahme
Fortschreibung August 2014

Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 406
„Eisenbahnstraße und Umgebung - Nutzungsarten“

0 10 50 100 150 m

Planverfasser: Plan und Recht GmbH
Stand : 25.08.2014

Anhang III: Radien nach Sächsischem Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag

Bestehende Vergnügungsstätten

S Spielhalle

Radius 250 m um die Spielhalle

Soziale Infrastruktur

Allgemeinbildende Schule

Radius 250 m um die Schule

Sonstige Darstellungen

Geltungsbereich B-Plan Nr. 406

Auszug aus dem Gesetz zum Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag, zum Staatsvertrag über die Gründung der GKL Gemeinsame Klassenlotterie der Länder und zur Änderung des Sächsischen Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrag sowie weiterer Gesetze
Vom 14. Juni 2012
§ 18a Spielhallen
(4) Der Abstand einer Spielhalle zu einer weiteren Spielhalle oder zu einer allgemeinbildenden Schule soll 250 Meter Luftlinie nicht unterschreiten. Abweichungen vom Mindestabstand nach Satz 1 sind unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls zulässig.

Bestandsaufnahme
August 2014

250 m-Radien gemäß SächsGlüStVAG

Stadt Leipzig
Bebauungsplan Nr. 406
„Eisenbahnstraße und Umgebung - Nutzungsarten“

0 10 50 100 150 m

Planverfasser: Plan und Recht GmbH
Arbeitsstand : 25.08.2014