



Stadt Leipzig

Begründung zum

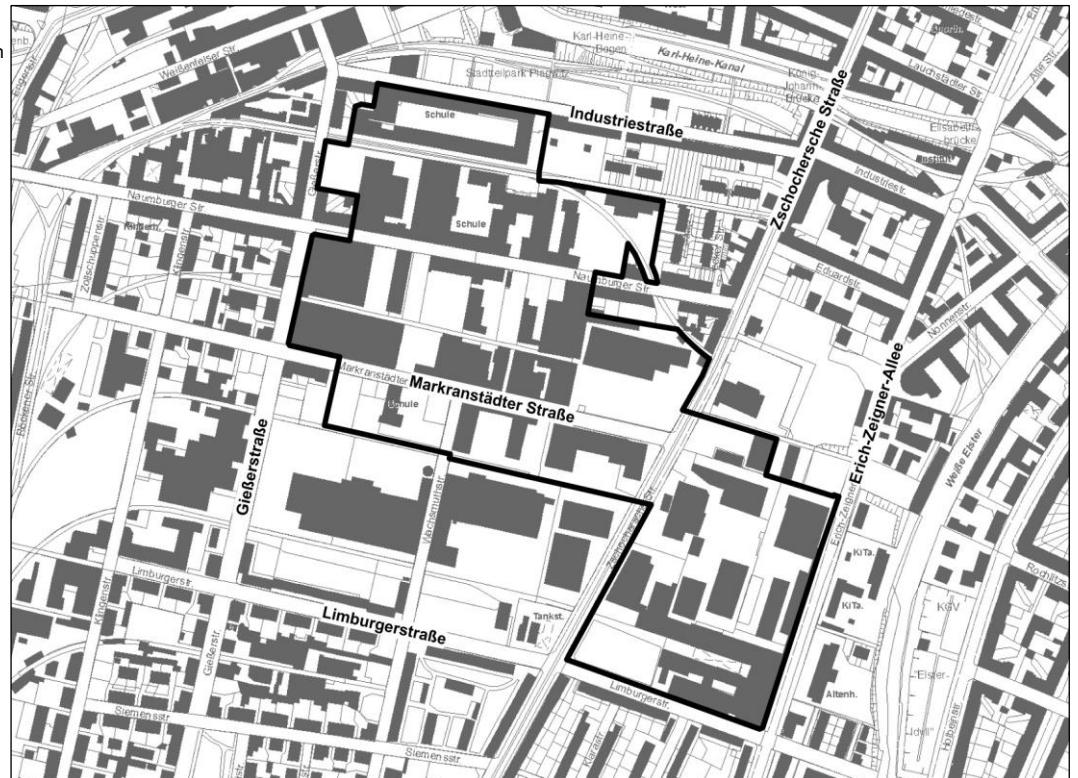
Bebauungsplan Nr. 428.1

„Gewerbegebiet Plagwitz Süd/ Markranstädter Straße – Teil Nord und Ost“

Stadtbezirk: Südwest

Ortsteil: Plagwitz

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser: Stadtplanungsamt

14.06.2019

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)	3
A. EINLEITUNG	7
1. Lage und Größe des Plangebietes	7
2. Planungsanlass und -erfordernis	7
3. Ziele und Zwecke der Planung	9
3.1 Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen	10
3.2 Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche	13
3.3 Weitere Ziele und Zwecke der Planung	14
4. Verfahrensdurchführung	15
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	15
5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	15
5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	15
5.2 Vorhandene Wohnbevölkerung	17
5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung	17
5.4 Soziale Infrastruktur	17
5.5 Technische Infrastruktur	18
6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen	18
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	18
6.1.1 Ziele der Raumordnung, Regionalplanung	18
6.1.2 Flächennutzungsplan	20
6.1.3 Landschaftsplan	21
6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben	21
6.1.5 Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“	22
6.2 Übergeordnete Ziele und Konzepte der Stadt	22
6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	22
6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren	23
6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen	25
6.2.4 Strategische Konzepte zum Gewerbe	25
6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum	26
6.2.6 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen	26
7. Umweltbericht	26
7.0 Zusammenfassung	26
7.1 Einleitung	27
7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)	27
7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes	28
7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
7.2.1 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades	29
7.2.2 Näheres zum eingeschränkten Gewerbegebiet	30
7.2.3 Anmerkungen zu einzelnen Umweltbelangen	31
7.2.4 Altstandorte, Altlastenverdacht, Handlungsbedarf	35
7.3 Referenzliste der Quellen	36
8. Ergebnisse der Beteiligungen	37

C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	37
9.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	37
10.	Gliederung des Plangebietes	39
11.	Baugebiet (mit den Teilbaugebieten 1 bis 8)	39
11.1	Festsetzung als „Gewerbegebiet“	39
11.1.1	Inhalt der Festsetzung	39
11.1.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung	40
11.1.3	Geeignetheit der Festsetzung	40
11.1.4	Erforderlichkeit der Festsetzung	40
11.1.5	F ü r die Festsetzung sprechende Belange	40
11.1.6	G e g e n die Festsetzung sprechende Belange	42
11.1.7	Abwägungsentscheidung	45
11.2	Festsetzung als „e i n g e s c h r ä n k t e s Gewerbegebiet“	45
11.2.1	Inhalt der Festsetzung	45
11.2.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung	46
11.2.3	Geeignetheit der Festsetzung	46
11.2.4	Erforderlichkeit der Festsetzung	47
11.2.5	F ü r bzw. g e g e n die Festsetzung sprechende Belange bzw. Aspekte	47
11.2.6	Abwägungsentscheidung	50
11.3	Allgemein oder ausnahmsweise zulässige sowie unzulässige Nutzungen	51
11.4	Besondere Regelungen für GEe 4, GEe 6 und GEe 8	58
11.5	Regelungen zu Störfallbetrieben	61
11.6	Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten	64
11.6.1	Inhalt der Festsetzung	64
11.6.2	Ziele und Zwecke der Festsetzung	66
11.6.3	Besondere Voraussetzungen für die Festsetzung	66
11.6.4	Geeignetheit der Festsetzung	66
11.6.5	Erforderlichkeit der Festsetzung	68
11.6.6	F ü r die Festsetzung sprechende Belange	69
11.6.7	G e g e n die Festsetzung sprechende Belange	71
11.6.8	Abwägungsentscheidung	73
11.7	Zulässigkeit des „Werksverkaufs“	73
11.8	Fremdkörperfestsetzung	76
11.9	Abschließende Abwägungsentscheidung	80
12.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	81
13.	Verkehrsflächen	82

Anhang I: Hinweise

II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag

ZUSAMMENFASSUNG (Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

Das **Plangebiet** dieses Bebauungsplanes befindet sich in Leipzig-Plagwitz im Bereich Naumburger Straße, Markranstädter Straße, Zschochersche Straße, Erich-Zeigner-Allee. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 20,4 ha.

Planungsanlass sind insbesondere Entwicklungen bzw. Bestrebungen hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben sowie hinsichtlich Wohnnutzungen. Die Entwicklungen bzw. Bestrebungen stehen im Widerspruch zu den Zielen der Stadt. Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass nur damit das Erreichen der Ziele der Stadt gewährleistet werden kann. Weiteres zu Planungsanlass und Erfordernis siehe Kap. 2 dieser Begründung.

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungsstrukturen bei angemessener Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben. Weiteres zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes siehe Kap. 3.

Der Bebauungsplan wurde **im vollen Verfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht** (siehe Kap. 7) aufgestellt.

Wesentliche Planinhalte sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, überwiegend innerhalb des sich aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 325 und des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergebenden Zulässigkeitsrahmens, sowie die Festsetzung von bereits vorhandenen Verkehrsflächen. Weiteres dazu siehe unten sowie Kap. 9 ff.

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Im Rahmen des Verfahrens (einschließlich der Umweltprüfung) wurde die Umweltbelange ermittelt. Dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit (einschließlich der Natur- und Umweltschutzverbände) mehrfach beteiligt. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie für die Abwägung zugrunde gelegt.
- Das Plangebiet wurde dem jeweiligen Bestand (derzeitiger Umweltzustand) entsprechend als Gewerbegebiet oder als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (siehe Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes und Kap. 10 bis 12 dieser Begründung). Für diese Flächen sind durch den Bebauungsplan bedingte Änderungen des tatsächlichen Umweltzustandes nicht zu erwarten. Näheres dazu siehe Kap. 7.
- Für das Gewerbegebiet wurde (auch zur bzw. mit Wirkung auf die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange) unter anderem festgesetzt:
 - die Beschränkung auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbegebiet; siehe Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text Nr. 1.1 des Bebauungsplanes sowie Kap. 11.1 dieser Begründung),
 - die nur ausnahmsweise Zulässigkeit oder die gänzliche Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (siehe Teil B: Text Nrn. 1.2 bis 2.2 des Bebauungsplanes sowie Kap. 11.2 und 11.3 dieser Begründung),
 - die Unzulässigkeit von Störfallbetrieben (siehe Teil B: Text Nr. 3 des Bebauungsplanes und Kap. 11.4 dieser Begründung),
 - die Unzulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (siehe Teil B: Text Nr. 4 des Bebauungsplanes und Kap. 11.5 dieser Begründung).

Die Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte insbesondere auf folgende Art und Weise:

- Die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden für die Planung und ihre Begründung (samt Umweltbericht) sowie bei der Abwägung zugrunde gelegt. Soweit erforderlich oder zweckmäßig, wurden die Inhalte der Stellungnahmen und die dazu jeweils vorgesehene Umgangsweise dem Stadtrat in Form eines Abwägungsvorschlages zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Zu den Ergebnissen der Beteiligungen sowie dem Abwägungsvorschlag siehe Anhang II dieser Begründung.
- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** (einschließlich Naturschutz- und Umweltverbänden, Bürgervereinen und -initiativen) wurde wie folgt umgegangen:
 - Der Anregung eines Umweltverbandes, in dem Planverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, war zuvor bereits entsprochen worden und wurde auch im weiteren Verfahren entsprochen.
 - Ermittlungen und Festsetzungen zum Artenschutz, die zwei Umweltverbände angeregt hatten, sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Sie sind für die Abwägung in diesem Planverfahren nicht erforderlich, da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit jeglicher konkreten baulichen Maßnahmen, die zu Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes und damit zu artenschutzrelevanten Auswirkungen führen können, nicht auf diesem reinen „Nutzungsarten-Bebauungsplan“, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen und zu vorhandenen Verkehrsflächen trifft, beruht. Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit entsprechender Maßnahmen war und ist auch weiterhin § 34 BauGB. Artenschutzfragen sind im Zusammenhang mit konkreten baulichen Maßnahmen zu klären.
 - Die Anzeige eines auf Artenschutz bezogenen Umweltschadens nach Umweltschadensgesetz, die ein Umweltverband abgegeben hat, wurde an die zuständige Untere Naturschutzbehörde im Amt für Umweltschutz weitergegeben.
 - Der Anregung eines Umweltverbandes, zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes (als übergeordnetem Planwerk) Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Entwicklung (Anreicherung) von Lebensräumen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Die für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes relevanten Aussagen des Landschaftsplanes sind aufgrund der Ziele und Inhalte dieses „Nutzungsarten-Bebauungsplan“ (siehe oben) ebenso nicht berührt, wie Belange der Grünordnung. Die Umsetzung der für das Plangebiet relevanten Ziele des Landschaftsplanes oder auch nur der Begrünung des Plangebietes ist deshalb nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
 - Eine Bürgerin teilte u.a. mit, sie *„begrüße (im Namen der Anwohner), dass das Plangebiet der Tradition gemäß Gewerbegebiet bleibt. Uns liegen besonders die Industriebauten der ehemaligen Maschinenfabrik Swiderski am Herzen. [...] Wenn es sich noch länger hinzieht, sind die Gebäude nicht mehr zu retten [...]. Die Gebäude hätten sich gut für ein Industriemuseum geeignet.“* Die genannten Themen sind nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung lösbar und deshalb auch nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.
 - Eine Grundstücksgesellschaft mbH wendete sich als Grundstückseigentümerin gegen den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Teil B: Text, Festsetzung Nr. 4.1) auf ihrem an der Zschocherschen Straße gelegenen Grundstück. Dem wurde nicht gefolgt, da es Ziel der Stadt ist es, städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermeiden, um damit zur Erhaltung und Entwicklung sowie zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur beizutragen. Dazu ist die Festsetzung auch auf dem fraglichen Grundstück zwingend erforderlich.

- Mehrere Immobiliengesellschaften mbH wendeten sich – in 2 Fällen als Grundstückseigentümerinnen und in einem Fall als Kaufinteressentin gegen die Festsetzung von Flächen in den Teilbaugebieten GEe 7 und GEe 8 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Sie regten an, für die Flächen bzw. die in ihrem Eigentum stehenden Flächen stattdessen eine Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ (§ 6a Baunutzungsverordnung – BauNVO) oder als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) zu treffen oder bestimmte Teile der Fläche aus dem Planungsriff herauszulösen. Offensichtliches Ziel ist, dort Wohnnutzung realisieren zu können. Dem wurde nicht entsprochen, da die Entwicklung von Wohnnutzung im Plangebiet im Widerspruch zu den auf Erhaltung und Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt stehen würde.
- Eine eingetragene Genossenschaft (als Eigentümerin einer Fläche) und eine Investitionsgesellschaft mbH (als Erbbaurechtsinhaberin für dieselbe Fläche) regten an, eine am Nordrand des Plangebietes gelegene Fläche aus dem Plangebiet herauszulösen oder die Fläche als „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) oder als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festzusetzen. Offensichtlich wesentliches Ziel ist auch hier, Wohnnutzung realisieren zu können. Dem wurde aus den im vorstehenden Punkt bereits genannten Gründen nicht entsprochen.
- Mit den folgenden wesentlichen Stellungnahmen der **Träger öffentlicher Belange** wurde wie folgt umgegangen:
 - Seitens der Deutschen Bahn AG angeregte Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb – Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.), magnetische Felder – sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Im relevanten Umfeld von Bahntrassen gelegene Flächen sind nicht Teil dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzung konkreter Schutzmaßnahmen wäre mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht zulässig.
 - Dem von der Handwerkskammer zu Leipzig vorgetragenen Interesse, *„dass das Gebiet für die gewerbliche Nutzung attraktiv bleibt und es zu keiner Verdrängung bzw. Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch Wohnnutzung kommt. Es wird für Firmen immer schwieriger wird, in Leipzig geeignete Flächen bzw. Gewerberäume zu finden.“*, wird mit der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ entsprochen. Dies gilt auch angesichts der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“, da die Firmen dadurch nicht der Art ihrer gewerblichen Tätigkeit nach, sondern lediglich in ihrem Störgrad eingeschränkt werden sollen.
 - Die von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig (IHK) befürwortete Variante 1 des Vorentwurfes, in der im nordöstlichen und südlichen Randbereich Mischgebietsflächen ausgewiesen waren, die eine Pufferfunktion zwischen den gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung hätte wahrnehmen und dadurch das Konfliktpotential hätte reduzieren können, wurde nicht weiterverfolgt. Die Flächen sind stattdessen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Der dort zulässige Störgrad ist dem im Mischgebiet zulässigen Störgrad identisch. Gleichzeitig wächst dadurch keine Wohnnutzung in das Gewerbegebiet hinein und an im Inneren des Gebietes gelegenes Gewerbe heran. Dies ist auch Ziel des Bebauungsplanes.
 - Der von der IHK geäußerten Empfehlung, für dieses Gebiet auch über die Anwendung der Nutzungsart „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) nachzudenken, wurde gefolgt. Dies führte aber nicht zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan. Auch die Festsetzung von „Urbanem Gebiet“ hätte zu in das Gewerbegebiet hineinwachsender und an das Gewerbe heranrückender Wohnnutzung geführt, was nicht Ziel dieses Bebauungsplanes ist.
 - Der Bitte des Landesamtes für Archäologie Sachsen um Aufnahme konkret benannter Auflagen, Gründe und Hinweise wurde entsprochen (siehe Anhang I: Hinweise, Nr. 3).

- Den vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen erhobenen Bedenken gegen die im Vorentwurf enthaltene „Gemeinbedarfsfläche Schule“ auf dem Grundstück Zschochersche Straße 78, auf dem ein Kulturdenkmal (ehemalige Maschinenfabrik Swiderski) vorhanden ist, wurde entsprochen. Die Fläche war schon im Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt, sondern als Gewerbegebiet.
- Die von der Landesdirektion Sachsen gegebenen Hinweise zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind umfassend berücksichtigt worden (siehe Kap. 6.1.1 dieser Begründung), so dass die Raumordnungsbehörde einschätzt, dass das Vorhaben im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.
- Die von der Netz Leipzig GmbH (auch im Auftrag der Stadtwerke Leipzig) aus – nicht weiter erläuteter – „*versorgungs- und umwelttechnischer Sicht*“ befürwortete Variante 1 des Vorentwurfes wurde nicht weiterverfolgt. Der Bebauungsplan wurde ausgehend von Variante 2 des Vorentwurfes weiterentwickelt. Da in der Stellungnahme die versorgungs- und die umwelttechnischen Gründe für die Befürwortung der Variante 1 nicht weiter dargelegt waren, war deren weitere Prüfung nicht möglich.
- Den vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gegebenen Hinweisen wurde gefolgt. Die Hinweise zu „natürliche Radioaktivität/Radonschutz“ und zur „Geologie“ wurden in Anhang I: Hinweise aufgenommen (siehe dort, Nrn. 4 und 5). Im Hinblick auf „Anlagensicherheit/Störfallvorsorge“ wurde in den Bebauungsplan eine Regelung zum Ausschluss von Störfallbetrieben aufgenommen (siehe Teil B: Text, Festsetzung Nr. 3).

Die **Wahl des Bebauungsplanes** erfolgte, nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, aus folgenden Gründen:

- Nur mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form können die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke (siehe Kap. 3.) erreicht werden. Näheres dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Sowohl bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplanes als auch bei seiner Aufstellung nur für einen räumlichen Teilbereich oder mit anderen Festsetzungen wäre das Erreichen der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke in Frage gestellt bzw. sogar unmöglich. Auch dazu siehe Teil C. dieser Begründung.
- Zu einzelnen anderen anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Beteiligungen angeregt wurden, siehe oben sowie Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag.
- Anhaltspunkte dafür, dass dem Bebauungsplan Umweltbelange oder sonstige Belange mit einem solchen Gewicht entgegenstehen, dass dieser in der vorliegenden Form nicht im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aufgestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Näheres zu den Inhalten und zur Umgangsweise mit den Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (siehe Anhang II) zu entnehmen.

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Plagwitz,

- westlich der Zschocherschen Straße (nördlicher Teil des Plangebietes) und der Erich-Zeigner-Allee (südlicher Teil des Plangebietes),
- nördlich der Limburger Straße (östlicher Teil des Plangebietes) sowie des Einkaufszentrums an der Zschocherschen Straße und des Baumarktes an der Gießerstraße (westlicher Teil des Plangebietes),
- östlich der Gießerstraße sowie
- südlich der Industriestraße (westlicher Teil des Plangebietes) und des Discountmarktes östlich der Zschocherschen Straße (östlicher Teil des Plangebietes).

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 20,4 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen.

Es handelt sich um den nördlichen und den östlichen Teil des Gebietes, für das der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428 gefasst wurde. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planung liegen folgende **Planungsanlässe** und die daraus jeweils resultierenden **Planungserfordernisse** zugrunde:

a) Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen

Planungsanlass sind einerseits bereits stattgefundene, andererseits aus planungsrechtlicher Sicht potenziell mögliche – und auch konkret angestrebte – Entwicklungen hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben im Gewerbegebiet Plagwitz.

Das Gebiet, für das der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428 gefasst wurde, überdeckt große Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 325 „Zschochersche Straße/Gießerstraße – Nutzungsarten“. Dieser wurde zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben aufgestellt und ist durch Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 16/2012 am 01.09.2012 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 325 berücksichtigte u.a. bereits den in seinem Plangebiet liegenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Baumarkt), zu dessen Sortiment auch zentrenrelevante Sortimente gehören, sowie das westlich der Zschocherschen Straße gelegene Einkaufszentrum. In diesem Einkaufszentrum wurden die Verkaufsflächen von genehmigten und realisierten Einzelhandelsnutzungen, die bislang auf den Grundstücken des Eigentümers eines Großteils des Plangebietes verteilt lagen, räumlich zusammengefasst (bei insgesamt gleichbleibendem Verkaufsflächenumfang). Auf den außerhalb des Baumarktes und des Einkaufszentrums gelegenen Grundstücken wurde die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben auf den „Leipziger Laden“ (ausnahmsweise) und auf den „Werksverkauf“ beschränkt.

Die für die damalige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325 anlassgebenden Umwandlungsprozesse durch zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bzw. die dafür maßgeblichen Sachverhalte und Rahmenbedingungen und der daraus potenziell resultierende Umwandlungsdruck bestehen grundsätzlich nach wie vor.

Allerdings sind – u.a. durch die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 325 eingetretene Bevölkerungsentwicklung – Änderungen der auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen

nicht auszuschließen. Auch liegt inzwischen der fortgeschriebene Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren 2016 vor (siehe Kap. 6.2.2). Zudem wurde ergänzend zu dem Einkaufszentrum ein Drogeriemarkt errichtet.

Das **Erfordernis** für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes begründet sich diesbezüglich daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so erhalten und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden kann, dass das Erreichen der der Planung zugrundeliegenden Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) möglich ist. Nur mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes kann sichergestellt werden, dass der Stadt auch weiterhin ein geeignetes und rechtssicheres bauplanungsrechtliches Instrument zur Umsetzung der im STEP Zentren enthaltenen gesamtstädtischen Zielstellungen für das Plangebiet zur Verfügung steht. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes können die betreffenden Festsetzungen den geänderten Rahmenbedingungen entsprechend getroffen werden.

Dies gilt ausdrücklich auch für den Teil des Plangebietes dieses Bebauungsplanes, das nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 liegt. Dort besteht ein Planungserfordernis hinsichtlich zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen auch deshalb, weil für den dort vorhandenen Gebäudekomplex aktuell Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer bzw. Erbbaurechtshaber bestehen. Bestrebungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind dabei nicht auszuschließen. Der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme des Eigentümers war zu entnehmen, dass Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Form von „Leipziger Läden“ für die Neukonzeptionierung des Grundstückes „von elementarer Bedeutung“ seien. Die Formulierung „von elementarer Bedeutung“ gibt Anlass zu der Vermutung, dass es sich dabei nicht nur um einen einzelnen „Leipziger Laden“ handeln soll.

b) Entwicklung von Wohnnutzungen auf Gewerbeflächen

In der aktuell wachsenden Stadt rücken generell zunehmend Flächen in den Fokus der Immobilienwirtschaft, welche bislang aufgrund ihrer Lage, der fehlenden Nachfrage und angesichts des bis dato bestehenden Überangebotes an besser geeigneten und vermarktungsfähigen Flächen für Wohnnutzungen nicht attraktiv waren. Dies betrifft auch kleinere und größere brachgefallene Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbeflächen sowie Bestandsgebäude in Gewerbegebieten, deren gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde oder aufgegeben werden soll.

Ein **Planungsanlass** für das Plangebiet ergibt sich daraus, dass auch hier ein Vordringen von Wohnnutzungen zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen ist. Entsprechende Bestrebungen bestehen bereits.

Im Plangebiet selbst sind zwar ausschließlich gewerbliche Nutzungen bzw. derzeit brachliegende Gewerbeflächen vorhanden. Den Randlagen des Plangebietes gegenüberliegend bzw. teils auch unmittelbar benachbart sind aber, der Historie geschuldet, auch Wohnnutzungen in teils erheblichem Umfang vorhanden.

Innerhalb dieser Randlagen sind Flächen vorhanden, die nunmehr in den Fokus der Immobilienwirtschaft zur Entwicklung von Wohnungsbauprojekten rücken bzw. bereits gerückt sind. Dies belegen auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes eingegangene Stellungnahmen, aus denen ein offensichtlich bestehendes erhebliches Interesse von Immobilieneigentümern/-entwicklern an der Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar ist (siehe Anhang II).

Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet steht allerdings im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Diese sehen für das Plangebiet u.a. den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender sowie die Sicherung potenzieller Gewerbeflächen vor (vgl. Kap. 3).

Das **Erfordernis** zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht diesbezüglich, da nur mit dem Bebauungsplan und der Festsetzung von Baugebieten, hier namentlich der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO, die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich eindeutig ausgeschlossen werden kann. Dies ist auch deshalb erforderlich, weil zumindest für (nicht genau abgrenzbare) Teile des Plangebietes (vor allem in dessen Randlagen) aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen nicht hinreichend sichergestellt ist, dass für diese Flächen die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entspricht. Inwieweit die Flächen oder Teile davon potentiell als sogenannte „Gemengelage“ anzusehen sind, weil die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht, oder ob es sich, wie in einigen der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen angenommen wird, um „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO oder um „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO handelt, kann hier dahingestellt bleiben. Im Hinblick auf die Städtebaupolitik der Stadt Leipzig und ihre bauplanungsrechtliche Umsetzung von Bedeutung ist vielmehr: Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auch von Wohnnutzungen ist in den fraglichen Flächen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet stünde aber im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Der Rahmen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben kann seitens der Stadt vorliegend nur mittels Bebauungsplan so verändert werden, dass die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet nicht mehr zulässig ist. Der Bebauungsplan mit seinen entsprechenden Festsetzungen ist folglich unverzichtbar, um die hier relevanten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt erreichen zu können.

Dies gilt ausdrücklich auch für den Teil des Plangebietes dieses Bebauungsplanes, der nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 liegt. Dort besteht ein Planungserfordernis hinsichtlich Wohnnutzungen auch deshalb, weil für den dort vorhandenen Gebäudekomplex aktuell Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer bzw. Erbbaurechtsinhaber bestehen. Bestrebungen zur Ansiedlung von Wohnnutzungen sind dabei nicht auszuschließen. Zumindest war den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen des Eigentümers und des Erbbaurechtsinhabers aus dem Zusammenhang der Inhalte zu schließen, dass u.a. auch Wohnnutzung angestrebt wird. Dies stünde im Widerspruch zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt. Dass westlich und östlich an das Grundstück Wohnnutzung angrenzt, ändert daran nichts, zumal das Grundstück in West-Ost-Richtung rund 200 m und mehr misst und fast auf der gesamten Länge mit dem seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Gewerbekomplex bebaut ist. Daraus ergibt sich eine besondere städtebauliche Bedeutung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich, hinter der die Bedeutung, die die angrenzende Wohnbebauung für das Grundstück entfaltet, zurückbleibt. Inwieweit wohnähnliche Nutzungen – in der Stellungnahme des Eigentümers genannt sind Beherbergungsbetriebe mit wohnähnlichem Charakter (etwa Boardinghouse, Co-Living-Lösungen u.Ä.) – ist auch von der genauen Ausprägung des konkreten Vorhabens abhängig und wäre deshalb im Zusammenhang mit konkreten Zulassungsverfahren zu klären.

Angesichts der urbanen Lage des Plangebietes, das allseits von Wohnnutzungen umgeben ist, aber auch angesichts der innerhalb des Plangebietes gewollten Qualitäten besteht auch das Erfordernis, weitere Festsetzungen zur Einschränkung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ zu treffen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen vor allem die nachfolgend genannten Ziele und Zwecke verfolgt werden. Siehe ergänzend dazu auch die jeweiligen weiteren Zielaussagen im Abschnitt C. dieser Begründung.

3.1 Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen

In Bezug auf die Erhaltung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen im Allgemeinen und das im Plangebiet dieses Bebauungsplanes gelegene Gewerbegebiet im Besonderen werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

a) Umsetzung der strategischen Ziele der Stadt zum Erhalt und zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen

Die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt und zur Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen sollen auch mit diesem Bebauungsplan in seinem Plangebiet bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

- Der im Flächennutzungsplan (FNP) für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes enthaltenen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ soll mit diesem Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprochen und die planungsrechtliche Eigenschaft des Gebietes als „Gewerbegebiet“ im Sinne von § 8 BauNVO eindeutig klargestellt werden. Damit soll die mit dem FNP festgelegte städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt bauplanungsrechtlich verbindlich festgesetzt und auf ihre Umsetzung hingewirkt werden. Zudem soll der Bebauungsplan damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.
- Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK), die im Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen und die im Konzeptionellen Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West) 2009 formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele sollen mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden, um das Gebiet auch künftig dauerhaft für gewerbliche Nutzungen als Gewerbegebiet zu erhalten und attraktiv zu halten.

Die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung dieses Gewerbegebietes soll u.a. auch dem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität in der Stadt Leipzig durch Erhaltung und Weiterentwicklung zentral gelegener, wohnortnaher Gewerbeflächen und damit wohnortnaher Arbeitsplätze („Stadt der kurzen Wege“) dienen. Derartige Gewerbegebiete bedürfen auch angesichts des derzeit in Leipzig zu verzeichnenden Bevölkerungszuwachses besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der gestiegenen Nachfrage nach Flächen für neue Wohnnutzungen und daraus resultierender Flächen- und Nutzungskonkurrenzen. Eine Umnutzung der Flächen weg von Gewerbegebiet hin zu mit Wohnnutzung durchmischten Gebieten würde das Erfordernis nach sich ziehen, in entsprechendem Umfang neue Gewerbeflächen zu erschließen und dafür Außenbereichsflächen zu erschließen. Die ist angesichts der in Leipzig derzeit für den Wohnungsbau noch verfügbaren Potentiale nicht Ziel der Stadt. Zudem bestünde ein Widerspruch zu den Zielen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, namentlich zum „30-Hektar-Ziel“ sowie dem Ziel, dass Freiräume für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben sollen und daher der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden soll¹.

Vor diesem Hintergrund sollen die Rahmenbedingungen im Plangebiet insbesondere so gesichert und angemessen weiterentwickelt werden, wie dies in den nachfolgenden Zielen angegeben ist.

¹ Vgl. Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016*, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017

b) Sicherung guter Rahmenbedingungen für im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen

Für die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen – Damit ist die grundsätzliche Struktur der Nutzungen ihrer Art nach gemeint, keinesfalls aber der konkret vorhandene Bestand an Betrieben. Ein (unzulässiger) Wettbewerbsschutz ist nicht gewollt! – sollen bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen dahingehend gesichert bzw. geschaffen werden, dass diese Strukturen ihrer Art nach erhalten und angemessen weiterentwickelt werden können. Sie sollen vor dem weiteren Heranrücken von bzw. der Durchdringung des Gebietes mit schutzbedürftigen Nutzungen (vor allem allgemeiner Wohnnutzung), aber auch vor Verdrängung durch Wohnnutzung bewahrt werden, um städtebauliche nicht gewollte Entwicklungen im Plangebiet zu verhindern. Betriebsbedingte Wohnungen sollen aber ausnahmsweise zulässig bleiben, wie dies auch in § 8 BauNVO vorgesehen ist.

c) Sicherung guter Rahmenbedingungen für die Nachnutzung von im Gebiet brachliegenden oder noch brachfallenden Flächen und Gebäuden durch gewerbliche Nutzungen

Über die derzeit bestehenden gewerblichen Nutzungen hinausgehend soll Ziel b) entsprechend auch für jetzt brachliegende oder zukünftig brachfallende Flächen und Gebäude gelten. Für diese sollen ihrer jeweiligen räumlichen Lage und ihrem Umfeld entsprechende Möglichkeiten für eine perspektivische Ansiedlung gewerblicher Nutzungen gesichert werden. Die Flächen und Gebäude sollen vorrangig für das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen mit den Schwerpunkten Produktion, Handwerk, Dienstleistungen sowie Kultur und Kreativwirtschaft, je nach Vorprägung aber auch für sportliche- und Unterhaltungszwecke (z.B. Veranstaltungsräume) vorgehalten werden. Die im Gebiet vorhandenen und zum großen Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind gerade für die vorgenannten gewerblichen Nutzungen besonders geeignet. Die im Ziel b) genannte Zielsetzung zu Wohnnutzungen gilt hier entsprechend.

d) Begrenzung des zulässigen Störgrades zur angemessenen Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die sich aus den Zielen a) bis c) ergebende Zielstellung bedeutet nicht, dass die Stadt damit in jedem Gewerbegebiet die Bestandserhaltung oder sogar Ansiedlung gewerblicher Nutzungen jeglicher Ausprägung und aller denkbaren Störgrade zum Ziel hat. Dies wäre vorliegend angesichts der innerstädtischen Lage des Gewerbegebietes in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen – allein schon aufgrund bestehender immissionsschutzrechtlicher Grenzen (z.B. TA Lärm) – nicht angemessen. Seit der Entwicklung des Gewerbegebietes und der umliegenden Wohngebiete in der Gründerzeit sind sowohl das Umweltbewusstsein als auch die Umweltschutzanforderungen deutlich angestiegen; mit einem weiteren Anstieg ist zu rechnen. Zudem ist erfahrungsgemäß auch unterhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzen mit Beschwerden von Anwohnern wegen subjektiv von diesen als unzumutbar empfundener Störungen zu rechnen.

Für die Umsetzung der vorgenannten Ziele a) bis c) bestehen folglich angesichts der innerstädtischen, von Wohnnutzung und anderen vor Störungen zu schützenden Nutzungen umgebenen Lage des Gewerbegebietes besondere Rahmenbedingungen und Anforderungen. Die dauerhafte Bestandssicherung solcher innerstädtischen Gewerbegebiete bzw. die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesen Gebiet (Belang a)) ist nur dann dauerhaft konfliktfrei oder zumindest konfliktarm möglich, wenn wesentliche Nutzungskonflikte möglichst vermieden werden.

Dies soll für dieses Plangebiet dadurch erreicht werden, dass der zulässige Störgrad so eingeschränkt wird, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Begriff „Nutzung“ ist in diesem Zusammenhang – dem Kontext der städtischen Zielrichtung entsprechend – ausdrücklich nicht im typisierenden Sinne von „Art der Nutzung“ der BauNVO gemeint, sondern bezogen auf konkrete „bauliche oder sonstige Anlagen“ im Sinne von § 1

Abs. 9 BauNVO. Nur durch einen auf die Ausprägung des jeweiligen konkreten Einzelvorhabens mit seinen baulichen oder sonstigen Anlagen und ihre konkrete Nutzung sowie die jeweilige konkrete Sachlage bezogenen Ansatz sind dem jeweiligen Einzelfall angepasste und damit sachgerechte und dem Interessenausgleich dienende Lösungen möglich. In diesem Sinne sollen grundsätzlich alle in einem Gewerbegebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzung, soweit sie nicht durch andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen sind, zulässig sein. Unter Beibehaltung der sich daraus ergebenden Bandbreite der ihrer Art nach grundsätzlich zulässigen Nutzungen soll eine Einschränkung hinsichtlich der vom konkreten Vorhaben ausgehenden Störungen erfolgen. Es soll also jedes nach dem Bebauungsplan seiner Art nach zulässige Vorhaben dann zulässig sein, wenn es seiner Ausprägung nach das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Einschränkung soll der Konfliktvermeidung und damit dem Interessenausgleich zwischen dem Interesse an der Beibehaltung und weiteren Entwicklung der gewerblichen Nutzungen in dem innerstädtischen Gewerbegebiet auf der einen und dem Interesse an der Gewährleistung gesunder, weitgehend störungsfreier Wohnbedingungen im Umfeld des Gewerbegebietes auf der anderen Seite dienen.

Die Begrenzung soll aber gleichzeitig der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sowie – auch im Interesse der Ziele a) bis c) – der angemessenen Weiterentwicklung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen dienen. Eine solche Begrenzung des zulässigen Störgrades ist gerade auch für solche Gewerbebetriebe von Vorteil, die einerseits selbst nur geringe Emissionen erzeugen und andererseits möglichst geringen Immissionen aus anderen Quellen ausgesetzt sein wollen oder dürfen. Dabei handelt es sich insbesondere auch um zukunftsorientierte, innovative Nutzungen mit ihren modernen Bedürfnissen und Anforderungen – vor allem auch neue, junge Unternehmen („Startups“); für diese Unternehmen ist das Plangebiet im Übrigen auch angesichts seiner baulichen und sonstigen Situation durchaus attraktiv. Die Ansiedlung und Entwicklung solcher Betriebe im Plangebiet dient gleichzeitig auch der Entwicklung hin zu einem dauerhaft zu erhaltenden und sich gut entwickelnden „Urbanen Gewerbegebiet“ und damit dem Erreichen der Ziele a) bis c).

In einem Satz zusammenfassen lässt sich die Zielstellung somit wie folgt: „Dauerhafte Erhaltung des Gewerbegebietes als solches durch dessen Entwicklung hin zu einem ‚Urbanen Gewerbegebiet‘, in dem gearbeitet wird, ohne sein Umfeld wesentlich zu stören (Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes).“ Vor diesem Hintergrund ist eine Zonierung des Gebietes etwa dahingehend, dass im inneren des Gebietes gelegene Teilflächen nicht als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden, nicht Ziel der Stadt.

Dass dies ebenso auch für im Plangebiet zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen, namentlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Vorteil ist, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

Im Übrigen ist, aufgrund entsprechender Forderungen, die im Rahmen des Planverfahrens an die Stadt herangetragen wurden, klarzustellen: In den Randlagen des Gewerbegebietes soll es keine „Pufferzonen“ – etwa in Form von festgesetzten „Mischgebieten“ (§ 6 BauNVO) oder „Urbanen Gebieten“ (§ 6a BauNVO) – geben. Derartige Festsetzungen würden im Widerspruch zu den diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Zielen der Stadt stehen. Sie würden zudem gegenüber der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ keinen besseren Schutz für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung bieten. Folge wäre aber das Hereinwachsen von Wohnnutzungen in das Plangebiet und damit das Heranrücken von (schutzbedürftigen) Wohnnutzungen an gewerbliche Nutzungen. Auch dies ist nicht Ziel der Stadt.

3.2 Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche

In Bezug auf die Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und die damit im Zusammenhang stehende Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen liegen die schon mit dem Bebauungsplan Nr. 325 verfolgten Ziele auch hier im Wesentlichen zugrunde:

e) Zentrenschutz als übergeordnetes Ziel

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist es, mit diesem Bebauungsplan

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

(nachfolgend bezeichnet als „Zentrenschutz“).

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

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler und
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße

(Näheres siehe Kap. 6.2.2).

Die Aussagen des STEP Zentren – in seiner aktuellen Fassung – sollen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt und im Wesentlichen umgesetzt werden.

Zur Umsetzung dieser übergeordneten Zielsetzung bestehen die nachfolgend genannten weiteren Ziele.

Ergänzend zu den Aussagen des STEP bestehen folgende **ergänzenden Ziele**:

- Für das **Stadtgebiet insgesamt**, hier insbesondere bezogen auf den Versorgungsraum Südwest und die für diesen Bebauungsplan relevanten zentralen Versorgungsbereiche:
 - Die Zentrenstruktur soll erhalten und entwickelt sowie gestärkt werden.
 - Die Nahversorgungsfunktion der Zentren soll erhalten, im Bestand gesichert und gestärkt werden.
 - Der dafür erforderliche Ausstattungsstand und eine dauerhafte Stabilität der Zentren sollen erreicht und gesichert werden.
 - Dazu sollen vor allem die vorhandenen Qualitäten und Potenziale genutzt und weiter ausgebaut werden.
- Für das **Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz**:
 - Die zentrenprägenden Funktionen, einschließlich der bereits heute vorhandenen Funktionsteilung der Nutzungsmischung von Versorgungsangeboten mit Waren und Dienstleistungen auf der einen sowie Kultur- und Freizeitangeboten mit stadtteilübergreifender Bedeutung auf der anderen Seite, sollen gesichert sowie weiterentwickelt und ausgebaut werden.
 - Die Entwicklungspriorität soll, aufgrund der dort bestehenden Angebotsschwerpunkte, im Bereich um die Zschochersche Straße liegen. Dort soll eine weitere Verdichtung der Angebotsstrukturen unter Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes erfolgen.

- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler:**
 - Der traditionelle Nahversorgungsstandort und Identifikationspunkt um den „Adler“ soll, auch wegen seiner wesentlichen Bedeutung für die Bürgerschaft des Umfeldes, gestärkt und qualitativ weiterentwickelt werden, soweit dies nicht zu Lasten des räumlich benachbarten höherrangigen C-Zentrums Plagwitz erfolgt.
 - Die Weiterentwicklung des Zentrums soll vorrangig im Bereich um den Adler (Kreuzungsbereich Antonienstraße/Dieskaustraße/Windorfer Straße) erfolgen. Dort noch bestehende Funktions-, Nutzungs- und Gestaltungsdefizite sollen abgebaut werden.
 - Zwischen den beiden Versorgungsschwerpunkten des Zentrums soll, zu deren wechselseitiger Verknüpfung, eine durchgängige Lauflage entwickelt werden. Dazu soll auch die Potenzialfläche nördlich der Limburger Straße/westlich der Zschocherschen Straße genutzt werden.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße:**
 - Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitativ hochwertigen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könnertitzstraße maßgebliches Ziel.

f) Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, sollen nicht zulässig sein. Damit wird im Interesse des Zentrumschutzes bezweckt, entsprechende städtebaulich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden.

g) Zulässigkeit des „Werksverkaufes“ zentrenrelevanter Sortimente

Der sogenannte „Werksverkauf“ auch zentrenrelevanter Sortimente soll zulässig bleiben. Dabei soll die dem Werksverkauf dienende Fläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte umfassen.

Mit dieser Öffnung gegenüber dem Ziel f) soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (was zusätzlich auch durch die anteilige flächenmäßige Begrenzung abgesichert wird), nicht in unverhältnismäßigem Maße eingeschränkt werden.

Darüber hinaus soll damit den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, angemessen Rechnung getragen werden.

3.3 Weitere Ziele und Zwecke der Planung

Als **weiteres Ziel der Planung** ist zu nennen:

h) Bauplanungsrechtliche Sicherung von Fuß-/Radwegen auf ehemaligen Gleistrassen

Auf ehemaligen Gleistrassen vorhandene öffentlich nutzbare Wege sollen auch bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert werden.

Nicht weiterverfolgt wird mit diesem Bebauungsplan das Ziel der Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur. Das Ziel bleibt aber für die weiteren vom Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428 und dem Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches erfassten Flächen ausdrücklich bestehen.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss mit Beschluss Nr. VI-DS-02189 vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 22/2016 vom 10.12.2016	20.04.2016
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	13.04.2018
Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses mit Beschluss Nr. VI-DS-05257 vom bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 11/2018 vom 02.06.2018	16.05.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 12/2018 vom 16.06.2018	19.06. bis 03.07.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Unterrichtung der Naturschutzvereinigungen über die öffentliche Auslegung (§ 33 Abs. 2 Satz 2 SächsNatSchG) mit Schreiben vom	26.04.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 8/2019 am 20.04.2019	30.04. bis 29.05.2019

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses**
Mit dem o.g. Beschluss erfolgte eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches auf die östlich der Zschocherschen Straße zwischen der Zschocherschen Straße, der Erich-Zeigner-Allee und der Limburger Straße gelegenen Flurstücke. Für diese Grundstücke ist ein identisches Planungserfordernis wie für die anderen Teile des Plangebietes gegeben (siehe Kap. 2).
- **Teilung des Plangebietes**
Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde das Plangebiet geteilt. Gegenstand des hier vorliegenden Verfahrens ist der Bebauungsplan Nr. 428.1 für den nördlichen und den östlichen Teil des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches. Für die weiteren Teile des bisherigen räumlichen Geltungsbereiches, für die die im Aufstellungsbeschluss bzw. in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes genannten Ziele und Zwecke der Planung weiterhin gelten, soll die Bebauungsplan-Aufstellung separat in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil eines im Zusammenhang dicht bebauten, großflächigen, überwiegend gewerblich genutzten Gebiets zwischen dem Karl-Heine-Kanal im Norden, der Weißen Elster im Osten, der Limburger Straße im Süden und den Flächen des „Grünen Bahnhof Plagwitz“ im Westen. Generell wird die städtebauliche Struktur dieses Gebiets durch einen historisch gewachsenen Wech-

sel großflächiger Hallenstrukturen, kleineren Fabrikgebäuden und eingestreuten Wohngebäuden geprägt. Innerhalb der vorhandenen gewerblich genutzten Gebäudestrukturen haben sich zahlreiche Klein- und Kleinstunternehmen angesiedelt. Insbesondere für die Akteure der Kreativwirtschaft stellt dieses Gebiet ein Nukleus dar, welcher weit über die Grenzen der Stadt Leipzig ausstrahlt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in der vorhandenen Gebäudestruktur neben Anlagen der Verwaltung, der sozialen Infrastruktur und kulturellen Veranstaltungsorten ausschließlich gewerbliche Nutzungen.

Beiderseits der Zschocherschen Straße grenzen gewerbliche Nutzungen an, die z.T. in sanierten Objekten und z.T. in neugebauten Hallen untergebracht sind. Im Plangebiet befinden sich zudem größere Büro-, Verwaltungs- und Schulungsgebäude (Jugendamt, WBS-Training), verschiedene Gewerbenutzungen (Gewerbezentrum Naumburger Straße), produzierende Betriebe (z.B. Stahl- und Blechbau), Anlagen für sportliche Zwecke (Trampolinhalle) und Veranstaltungsorte (Diskothek, Tanzlokal).

Im Winkel nördlich der Markranstädter Straße und westlich der Zschocherschen Straße liegt eine ca. 1,5 ha große aufgegebene Gewerbefläche die etwa hälftig mit einem ruinösen denkmalgeschützten hallenartigen Gebäude bebaut ist.

Nördlich der Limburger Straße liegen weitgehend brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Flächen, die teilweise mit denkmalgeschützten aber stark verfallenen Gebäuden bestanden sind. Generell stellen die vorhandenen und ungenutzten Grundstücke einschließlich der zum Teil denkmalgeschützten Gebäude ein erhebliches Potenzial für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen aber auch für Wohnnutzung dar.

Die denkmalgeschützten Industriegebäude an der Erich-Zeigner-Allee sind auf einfachem Niveau saniert und werden derzeit durch unterschiedliche Klein- und Kleinstunternehmen sowie Vereine genutzt. Vorhanden sind unter anderem eine Billardhalle, eine Boulderhalle, eine Kampfkunstschule, ein Capoeira-Verein, eine Tanzschule, verschiedene Ateliers (Kostümatelier, Maler, Bildhauer, Fotograf) sowie Büronutzungen.

Im Sinne des Bauplanungsrechts dauerhafte Wohnnutzungen, die über das betriebsbedingte Wohnen hinausgehen, sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht genehmigt.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

- Das nördliche und nordöstlich Umfeld des Plangebietes ist westlich der Zschocherschen Straße überwiegend durch Wohnnutzung in sanierten oder neu errichteten Wohngebäuden geprägt.
Östlich der Zschocherschen Straße grenzen nördlich ein Einkaufsmarkt, derzeit in Realisierung befindliche Wohnbebauungen sowie das Areal einer neu errichteten Kindertagesstätte an das Plangebiet an.
- Östliche der an das Plangebiet angrenzenden Erich-Zeigner-Allee befinden sich Gewerbenutzungen, Kinder- und Sozialeinrichtungen sowie Wohnnutzungen (u.a. Kindertagesstätten, Seniorenresidenz, sonstiges Wohnen). Der Bereich ist insbesondere dadurch geprägt, dass sich, ausgehend vom Ufer der Weißen Elster, eine hoher bis sehr hoher Durchgrünungsgrad zeigt; darin sind insbesondere die niedrigeren Kindergärten eingebettet. Damit grenzen an die beiden Seiten der Erich-Zeigner-Allee im Hinblick auf Höhenentwicklung, Ausdehnung, Durchgrünung und Nutzungsart sehr deutlich verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen an; diese beidseitig andersartigen Siedlungsstrukturen sind nicht als miteinander verzahnt anzusehen, so dass davon auszugehen ist, dass zwischen ihnen (auf der Erich-Zeigner-Allee) die Grenze der näheren Umgebung bzw. jedenfalls eine deutliche städtebauliche Zäsur verläuft.
- Südlich des Plangebietes ist der östliche Bereich zwischen Zschocherscher Straße und Erich-Zeigner-Allee ausschließlich durch Geschosswohnungsbau in Blockrandbebauungen geprägt.

Dieser sich klar abzeichnenden Nutzungsgrenze liegen ausschließlich gewerbliche Nutzung (im östlichen Teil) und derzeit brachliegende, ehemals gewerblich genutzte Flächen (im westlichen Teil) gegenüber. Damit grenzen an die beiden Seiten der Limburgerstraße sehr deutlich verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen an; diese beidseitig andersartigen Siedlungsstrukturen sind nicht als miteinander verzahnt anzusehen, so dass davon auszugehen ist, dass zwischen ihnen (auf der Limburgerstraße) die Grenze der näheren Umgebung bzw. jedenfalls eine deutliche städtebauliche Zäsur verläuft.

Westlich der Zschocherschen Straße grenzen ausschließlich gewerbliche Nutzungen, vorwiegend Einzelhandelsbetriebe (teilweise großflächig) an die südliche Grenze des Plangebietes an. Bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um ein Einkaufszentrum und um einen Bau- und Gartenfachmarkt.

- Das westliche Umfeld des Plangebietes wird vor allem durch die gemischt genutzten Flächen westlich der Gießerstraße geprägt. In den straßenbegleitenden, mehrgeschossigen Gründerzeitgebäuden befinden sich mehrheitlich Wohnungen, während in den Hofbereichen noch immer gewerbliche Nutzungen ausgeübt werden.

Die Gießerstraße bildet hier – im Gegensatz zur Situation an der Limburgerstraße (s.o.) – keine klare Trennungslinie zwischen gewerblich genutzten und wohngenutzten Flächen. Auch zwischen der Ostseite der Gießerstraße und der westlichen Grenze des Plangebietes befinden sich südlich der Industriestraße, nördlich der Naumburger Straße und südlich der Markranstädter Straße einzelne Gruppen von sanierten bzw. in Sanierung befindlichen wohngenutzten Gebäuden. Zudem gibt es dort eine dem Gebrauchtwagenhandel dienende, nicht mit Gebäuden bebaute Fläche.

5.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet selbst existieren keine allgemeinen genehmigten Wohnnutzungen (nur betriebsbedingtes Wohnen).

Zur Wohnbevölkerung im Umfeld des Plangebietes siehe die obigen Ausführungen zu den vorhandenen Wohnnutzungen.

5.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind in hohem Maß bebaut und versiegelt. Größere öffentlich nutzbare Grün- oder Freiflächen befinden sich im Gebiet nicht. Lediglich Teile der ehemaligen, vom „Grünen Bahnhof Plagwitz“ ausgehenden Gleistrassen wurden als Fuß- und Radweg entwickelt. Diese Trassen besitzen im Fuß- und Radwegenetz eine hohe Bedeutung für das Plangebiet und die angrenzenden Quartiere.

Im Plangebiet liegen einige brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Areale. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung haben sich auf diesen Flächen rudernale Grünstrukturen entwickelt. Teile dieser Flächen liegen nördlich der Limburger Straße und bieten wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung diesbezüglich ein entsprechendes Entwicklungspotenzial. Dies gilt gleichermaßen für die Erweiterung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

5.4 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes liegen eine Schule zur Lernförderung (Naumburger Straße) eines freien Trägers sowie ein Medizinisch-Technisches Aus- und Weiterbildungszentrum (Markranstädter Straße) einer gemeinnützigen GmbH. Darüber hinaus bestehen dort derzeit keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich östlich und westlich der Erich-Zeigner-Straße zwei, künftig drei Kindertagesstätten.

Im benachbarten Kreuzungsbereich der Zschocherschen Straße/Antonienstraße befindet sich ein Schulstandort.

5.5 Technische Infrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen.

Die Haupteerschließungsfunktion trägt die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung querende Zschochersche Straße. Die Zschochersche Straße ist Teil der Hauptverbindungsachse zwischen den westlich des Auwaldes gelegene Ortsteilen Altlindenau im Norden und Hartmannsdorf-Knautnaundorf im Süden. In der Zschocherschen Straße verkehrt auch die Straßenbahnlinie 3 im (bis zu) 10-Minuten-Takt. Sie verbindet das Plangebiet in südlicher Richtung über den Adler mit Knautkleeberg und in nördlicher Richtung über Elster-Passage, Felsenkeller und Lindenauer Markt mit der Innenstadt, von wo aus sie weiter bis nach Taucha führt.

Eine ebenfalls wichtige Erschließungsfunktion erfüllt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gießstraße westlich des Plangebietes. Sie verbindet das Plangebiet mit der Karl-Heine-Straße im Norden und mit der Antonienstraße im Süden. In der Gießstraße verkehrt die wichtige Buslinie 60 im (bis zu) 10-Minuten-Takt in südlicher Richtung zur Antonienstraße, weiter in östlicher Richtung über den Adler, den Schleußiger Weg und die Kurt-Eisner-Straße in die Südvorstadt sowie weiter über Bayerischen Bahnhof, Universitätsklinikum und Ostplatz nach Reudnitz-Thonberg. In nördlicher Richtung führt die Linie 60 über S-Bahnhof Plagwitz und Lindenau Bushof bis zum Lindenauer Hafen.

Eine untergeordnete Funktion erfüllt die das Gebiet im Osten begrenzende Erich-Zeigner-Allee.

Zusätzlich wird das Plangebiet durch mehrere zwischen der Gießstraße und der Zschocherschen Straße in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen erschlossen. Lediglich die das Plangebiet im Süden begrenzende Limburgerstraße besitzt eine Anbindung an die im Osten verlaufende Erich-Zeigner-Allee.

Eigenständige Fuß- bzw. Fuß-/Radwege verlaufen nördlich parallel der Naumburger Straße zwischen Gießstraße und Zschocherscher Straße sowie nördlich angrenzend an das Plangebiet zwischen Zschocherscher Straße und Erich-Zeigner-Allee.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist in die Ver- und Entsorgungsnetze für Trinkwasser, Elektrizität und Schmutz- und Niederschlagswasser eingebunden und auf planungsrechtlicher Ebene als erschlossen anzusehen.

6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung, Regionalplanung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den **Zielen der Raumordnung** angepasst.

Die Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, hat dazu – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange **zum Vorentwurf** für das gesamte bisherige Plangebiet des

Bebauungsplanes 428 – u.a. mitgeteilt², zum gegenwärtigen Zeitpunkt lasse sich einschätzen, dass die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

Es wurde auf folgende Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung und der Regionalplanung, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevant sind, hingewiesen: (*Zitat*; Buchstabierung ergänzt)

- a) *Die Stadt Leipzig soll ... als bundesweit bedeutender Gewerbestandort ... und damit als „Wachstumsmotor der Region“ ... gestärkt werden. (RPIWS 2008, G 2.1.6)*
- b) *Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden (LEP 2013, G 2.2.1.1)*
- c) *Die Gemeinden sollen vor der Neuausweisung gewerblicher Bauflächen industrielle und gewerbliche Altstandorte nachnutzen, ihre bereits baurechtlich genehmigten Gewerbegebiete auslasten sowie bei Bedarf verstärkt interkommunale Gewerbegebiete entwickeln. (RPIWS 2008, Z 6.1.3)*
- d) *Bei der Ansiedlung von Industrie ist darauf hinzuwirken, dass diese vorrangig*
 - *auf geeigneten Industriebrachen im Oberzentrum sowie in weiteren Zentralen Orten,*
 - *... sowie*
 - *auf geeigneten innerstädtischen Konversionsflächen im Oberzentrum Leipzig und in den Mittelzentren wie ...**erfolgt. (RPIWS 2008, Z 6.1.5)*
- e) *Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden. (RPIWS 2008, Z 5.1.7)*
- f) *Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. (LEP 2013, G 2.3.1.1)*
- g) *In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ... (LEP 2013, G 2.3.1.2).*

An diese Ziele ist dieser Bebauungsplan wie folgt angepasst:

Zu a): Diesem Ziel wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen. Diese Festsetzungen bewirken eine bauplanungsrechtliche Sicherung der Gewerbeflächen gegenüber Nutzungen, die potenziell in Standortkonkurrenz zu produzierenden gewerblichen Nutzungen treten (hier vor allem Einzelhandel und Wohnnutzung) oder aufgrund ihres Schutzanspruches zu Nutzungseinschränkungen für produzierende Gewerbebetriebe führen.

Zu b) bis d): Allen drei, sachlich eng miteinander in Verbindung stehenden Zielen wird mit dem Bebauungsplan entsprochen. Eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke erfolgt nicht. Es handelt sich in Gänze um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, auf dessen Grundlage industrielle bzw. gewerbliche Altstandorte nachgenutzt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich – zumindest bei wesentlichen Teilen der noch ungenutzten Flächen – um eine Industriebrache im Oberzentrum Leipzig, die für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen geeignet ist.

² Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, Stellungnahme vom 25.05.2018

Zu e): Nutzungskonflikte werden durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (in dem nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich, bezogen auf ihren Störgrad, auch in einem Mischgebiet zulässig wären) und durch die weiteren immissionsschützenden Festsetzungen (insb. Regelungen zu Störfallbetrieben) vermieden.

Zu f) und g): Auch diesen Zielen wird entsprochen. Der Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte wird sowohl mit der Festsetzung als Gewerbegebiet als auch mit den Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprochen; die weiteren Darlegungen zu a) gelten hier ebenso. Damit wird auch dazu beigetragen, dass bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung stehen. Zudem wird zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beigetragen bzw. es werden die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind, soweit dies durch Bauleitplanung beeinflussbar ist, bereits vorhanden und werden durch die Festsetzung der Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

Neben den oben genannten Zielen ist auch das **Ziel Z 1.3.1 des LEP 2013** von Bedeutung:

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 Verflechtungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.*

Auch daran ist dieser Bebauungsplan angepasst. Der Bebauungsplan trägt mit dazu bei, dass die Stadt Leipzig diesem Ziel gemäß ihrer Funktion als Oberzentrum unter den Bedingungen der gegenwärtigen demographischen Entwicklung in der Stadt Leipzig wahrnehmen kann.

Der Bebauungsplan ist auch an die **Ziele des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2017**, der sich derzeit in Erarbeitung befindet, angepasst. Der Entwurf des Regionalplans vom 14.12.2017 enthält keine weiteren neuen und für den Bebauungsplan relevanten Ziele, sondern beinhaltet sinngemäß die bereits zitierten Ziele und Grundsätze G 2.1.6 (neu: G 1.1.6), Z 6.1.3 (neu: Z 2.3.1.3) und Z 5.1.7 (neu: Z 2.2.1.7). Das Ziel Z 4.1.4.1 des Entwurfs (*„Die ‚Gebiete zur Erhöhung des Anteils an klimatischen Komfortinseln‘ sind im Rahmen der Bauleitplanung zu konkretisieren. In ihnen sollen die Voraussetzungen für die Neuanlage von Grünflächen oder Wald – vorzugsweise auf Brachflächen – geschaffen werden“*) ist für diesen Bebauungsplan aufgrund der ihm zugrundeliegenden städtebaulichen Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) und deshalb im Wesentlichen auf Festsetzungen zur (gewerblichen) Art der baulichen Nutzung beschränkten Inhalte nicht relevant.

Zum **Entwurf des Bebauungsplanes** teilte die Landesdirektion mit, das Vorhaben stehe im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.³

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen lt. Regionalem Planungsverband Leipzig-West Sachsen⁴ keine Bedenken gegen die Planung.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

³ Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig, Stellungnahme vom 29.05.2019

⁴ Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen, Regionale Planungsstelle, Stellungnahmen vom 14.05.2018 und vom 23.05.2019

Im Einzelnen:

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im FNP als allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- Gewerbliche Baufläche.

Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Gewerbegebiet.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt. Die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ändert daran nichts.

6.1.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan ist mit dem Landschaftsplan vereinbar bzw. steht ihm nicht entgegen.

Im Landschaftsplan sind (mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013) die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert. Die für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes relevanten Aussagen des Landschaftsplanes (geplante Allee Markranstädter bzw. Zschochersche Straße sowie Anreicherung von Lebensräumen in bebauten Gebieten) sind aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes, die vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, nicht berührt.

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Innenbereich. Sie sind hinsichtlich der bisher bestehenden Zulässigkeit von Bauvorhaben wie folgt zu unterscheiden:

Der überwiegende Teil des Plangebietes überdeckt den **räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 „Zschochersche Straße/Gießerstraße – Nutzungsarten“**. Dieser wird insoweit vom Bebauungsplan Nr. 428.1 überdeckt und tritt mit dessen Inkrafttreten außer Kraft.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 325 handelt es sich, da er ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält, um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 gelegenen Baugrundstücke richtete sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben deshalb bislang nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 325 ist auf die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt und beinhaltet für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 428.1 im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Teilgebiet TG 3 mit Festsetzungen, die grundsätzlich die Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeiführen, aber mit nach Art und Umfang beschränkten Öffnungsklauseln für „Leipziger Läden“ und Einrichtungen des „Werksverkaufs“.

Nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 liegen die Flächen zwischen Industriestraße und vorhandenem Fuß-/Radweg (Flächen der ehemaligen Konsumzentrale). Die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt hier bislang allein auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Hinsichtlich der **Beurteilung nach § 34 BauGB** gilt: Im Plangebiet selbst sind zwar ausschließlich gewerbliche Nutzungen bzw. ehemals gewerblich genutzte, derzeit brachliegende Flächen vorhanden. Den Randlagen des Plangebietes gegenüberliegend bzw. teils auch unmittelbar benachbart sind aber, der Historie geschuldet, auch Wohnnutzungen in teils erheblichem Umfang vorhanden.

Die zentralen Teile des Plangebietes dürften eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entsprechen. Hier ist somit die Voraussetzung für die Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB gegeben. Folglich beurteilt sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben nach ihrer Art allein nach § 8 BauNVO.

Für (nicht genau abgrenzbare) Teile des Plangebietes (vor allem in dessen Randlagen) ist aber aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen nicht hinreichend sichergestellt, dass für diese Flächen die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entspricht. Soweit die Flächen oder Teile davon als sogenannte „Gemengelage“ anzusehen sind, erfolgt die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben allein auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB. Sollte es sich bei Teilen der Flächen um „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO oder um „Urbanes Gebiet“ nach § 6 BauNVO handeln, wie in einigen der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen angenommen wird, dann wäre im Falle von „Mischgebiet“ § 34 Abs. 2 BauGB (wie in den zentralen Teilen des Plangebietes) anzuwenden. Im Falle von „Urbanem Gebiet“ wäre (wie in der „Gemengelage“) allein § 34 Abs. 1 BauGB anzuwenden, da § 34 Abs. 2 BauGB auf Baugebiete nach § 6a BauNVO keine Anwendung findet (siehe § 245 Abs. 3 BauGB).

Im Hinblick auf **umweltrechtliche und umweltfachliche Grundlagen für die Zulassung von Bauvorhaben** bezüglich

- altlastenfachlicher Begleitung bei Bauarbeiten,
- Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz,
- Geologie und
- Radonschutz

sowie zur

- denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht

siehe vor allem Anhang I dieser Begründung.

6.1.5 Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“

Die Ziele und Intention der Erhaltungssatzung **werden durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Leipzig-Plagwitz“, Beschl.-Nr. 276/91 v. 17.7.1991, bekannt gemacht am 16.3.1992.

Die Erhaltungssatzung ist auf den von Dr. Karl Heine Ende des 19. Jahrhunderts hier geplanten und realisierten gründerzeitlichen Industriestandort mit seinen angrenzenden Wohnquartieren angelegt und zielt auf die Erhaltung der Strukturen, typischer Bauweisen und nutzungsbedingter Anlagen (Gleistrassen, Brücken, Straßenzüge, Baudenkmale, Karl-Heine-Kanal).

Aufgrund der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes unterstützt dieser die Ziele und die planerische Intention der Erhaltungssatzung.

6.2 Übergeordnete Ziele und Konzepte der Stadt

Übergeordnete (strategische) Ziele und Konzepte der Stadt sind für diesen Bebauungsplan ausschließlich wie folgt relevant:

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes **wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt.**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK) wurde am 31.05.2018 als ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept vom Stadtrat beschlossen. Damit ist das Zielbild

Leipzig 2030 (Teil A) dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen. Die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete und die Ortsteilstrategie (Teil B) sind als Grundlage der stadt-räumlichen Schwerpunktsetzung in den Ämtern zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende **Handlungsschwerpunkte aus dem Zielbild Leipzig 2030** relevant (INSEK, S. A-13):

- **Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur;** dieser verfolgt das Ziel, die Rahmenbedingungen für eine stabile und breite Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln.
- **Balance zwischen Verdichtung und Freiraum;** dieser ist mit Blick auf die Sicherung und Qualifizierung der Freiraumfunktionen im Plangebiet von Bedeutung.

Das Vorhaben liegt im **Schwerpunktgebiet Plagwitz-Neulindenau**, das

- als Entwicklungsgebiet mit Schwerpunkt „Forschung und Innovation“ eine besondere Rolle im Wachstumsprozess der Stadt übernehmen kann, unter anderem als Standort für Startups und Digitalunternehmen, aber auch
- als Gebiet, in dem zukunftsfähige Lösungen für städtische Infrastrukturen, Energie und nachhaltige Mobilität entwickelt und modellhaft umgesetzt werden können.

Dies wird durch die **Ortsteilstrategie** untersetzt, die den Ortsteil Plagwitz der

- Raumkategorie „Wachstum jetzt gestalten“

zuordnet. In den Ortsteilen dieser Raumkategorie bedarf es einer abgestimmten Flächenstrategie, die u.a. ein hohes Augenmerk auf eine ausgewogene Nutzungsmischung und den Schutz von innerstädtischen Gewerbegebieten legt.

Daraus ergeben sich folgende relevante **Handlungsansätze aus der Ortsteilstrategie** für den Bebauungsplan (INSEK, S. B-39):

- Sicherung und Profilierung innerstädtischer Gewerbeflächen, dabei Ansiedlungspotenziale für klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) erhalten und qualifizieren,
- Qualifizierung und Stärkung der Magistralen (Zschochersche Straße).

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan **wird durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) ist seit 1999 das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) wurde das Konzept erstmals fortgeschrieben. Der erneut fortgeschriebene STEP Zentren 2016 liegt mit Beschluss des Stadtrates am 20.09.2017 (VI-DS-04512) als aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor.

Der STEP Zentren 2016 enthält Aussagen über die zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie zu sonstigen ergänzenden Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Er fördert bewusst eine Konzentration von Einzelhandel und weiteren Nutzungen an geeigneten Standorten, um eine räumliche Diversifizierung und Stärkung von Einzelhandelsstandorten an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden. Dazu weist er auf der Basis eines abgestuften integrierten Zentrumsystems zentrale Versorgungsbereiche verschiedener Größe in

entsprechender räumlicher Verteilung im Stadtgebiet aus. Dieses wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

Das **Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** der Stadt Leipzig, die im STEP Zentren ausgewiesen sind.

Für diesen Bebauungsplan **relevante zentrale Versorgungsbereiche** sind:

- Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz an der Zschocherschen Straße und der Karl-Heine-Straße,
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler in Kleinzschocher an der Zschocherschen Straße, der Dieskaustraße und der Antonienstraße sowie
- Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße in Schleußig.

Diese sind alle im Versorgungsraum Südwest gelegen.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur enthält der STEP u.a. die folgenden für den Bebauungsplan relevanten Aussagen (siehe STEP Zentren, Kap. 8.4):

- Für das **Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Plagwitz** besteht Vorrang wegen seiner wichtigen Bedeutung als multifunktionalem Mittelpunkt in einem durch besondere Entwicklungspotenziale und hohe Lagegunst geprägten Stadtraum. Durch die Nutzung von Potenzialen für die weitere Ergänzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes soll wesentlich zur weiteren Verdichtung der Angebotsstrukturen und zur weiteren Belebung der kleinteiligen Geschäftsstruktur der Zschocherschen Straße beigetragen werden. Zur Sicherung der Entwicklungschancen des Einzelhandels im Zentrum bedarf es konsequenter Restriktionen gegenüber der weit fortgeschrittenen Discounteransiedlung vor allem im südlich angrenzenden Gewerbegebiet.
- Für das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Adler** besteht Stabilisierungsbedarf wegen struktureller Schwächen und der Konkurrenz dezentraler Einzelhandelsstandorte im Ortsteil. Zur Verbesserung der Entwicklungschancen erfolgte eine neue Zentrumsabgrenzung. Das Zentrum wurde in nördlicher Richtung entlang der westlichen Seite der Zschocherschen Straße bis zur Nordgrenze des Grundstückes des Einkaufszentrums (Zschochersche Straße 82 und 82b) erweitert. Damit wurde der Beschlusspunkt 4 des Satzungsbeschlusses zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 325 vom 01.09.2012 im STEP Zentren umgesetzt (Erweiterung des D-Zentrums unter Berücksichtigung des Einkaufszentrums).

Um den funktionell städtebaulichen Entwicklungsfokus um den Kreuzungsbereich des Adlers zu wahren, ist eine Erweiterung des Zentrums über den bereits etablierten Nahversorgungsstandort hinaus, nicht vertretbar. Ferner ist zur weiteren Verbesserung der Entwicklungschancen des Einzelhandelsangebots eine Verminderung des Konkurrenzdrucks seitens dezentraler Einzelhandelsstandorte vor allem im Gewerbegebiet erforderlich.

- Das **Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Könnertitzstraße** weist noch nicht das für die hohe Nachfrage angemessene Einzelhandelsangebot auf. Bei der weiteren Entwicklung des Zentrums ist der Erhalt und die Stärkung der bereits qualitätsvollen kleinteiligen Angebotsstruktur an der urban geprägten Könnertitzstraße als maßgebliches Ziel zu beachten.

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

In der „**Leipziger Sortimentsliste 2014**“ sind die in Leipzig zentrenrelevanten Sortimente zusammengestellt. Die Liste ist Bestandteil des STEP Zentren und wurde mit ihm beschlossen. Sie stellt die Grundlage in der verbindlichen Bauleitplanung für Festsetzungen zur Zulässigkeit oder zum

Ausschluss bzw. zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für zentrenrelevante Sortimente dar und kommt auch bei diesem Bebauungsplan zur Anwendung. Näheres zur „Leipziger Sortimentsliste“ siehe STEP Zentren, Kapitel 9 sowie Anlage 7. Die in diesem Bebauungsplan auf Grundlage der Liste festgesetzten Sortimente sind der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 des Bebauungsplanes und Kap. 11.4 dieser Begründung zu entnehmen.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Die strategischen Konzepte zum Wohnen **werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Als strategische Konzepte zum Wohnen müssen die Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes (Beschluss VI-DS-1475-NF, 2015) und der STEP Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Wohnungsbau (RB-V-771/11, 2011) herangezogen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit keine dauerhaften Wohnnutzungen vorhanden oder genehmigt (siehe Kapitel 5.2).

Durch den Bebauungsplan sollen für die außerhalb des Gebietes vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnnutzungen, unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Betriebe, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden.

6.2.4 Strategische Konzepte zum Gewerbe

Die strategischen Konzepte zum Gewerbe **werden durch diesen Bebauungsplan umgesetzt.**

Aus dem **INSEK, Fachkonzept Wirtschaft und Arbeit** (C 2.2), ist für diesen Bebauungsplan relevant:

In der räumlichen Handlungsstrategie des Fachkonzeptes Wirtschaft und Arbeit werden Gebiete dargestellt, auf die sich Handlungsbedarfe besonders konzentrieren. Für den Bebauungsplan ist aus der räumlichen Handlungsstrategie insbesondere der Schwerpunkt „Urbane Gewerbegebiete“ relevant, der das Ziel der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete verfolgt.

Der **Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen** ist die planerische Zielkonzeption der Stadt Leipzig für die Entwicklung der "Gewerblichen Bauflächen" im Stadtgebiet. Er wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (RB IV 330/05). Vorrangiges Ziel des STEP ist es, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken.

Im Zielplan des STEP Gewerbliche Bauflächen werden die Flächen des Bebauungsplans im Gewerbegebiet Plagwitz-Süd (Gebietsspass Nr. 21) behandelt und als Bestandsgebiet mit der Zielaussage „Revitalisierung – Sicherung der gewerblichen Nutzung“ dargestellt. Die Entwicklung von wohnornahen Arbeitsplätzen wie im Gewerbegebiet Plagwitz entspricht dem Ziel der Stadt Leipzig, die Strukturen der durchmischten europäischen „Stadt der kurzen Wege“ weiterzuentwickeln.

Mit Rückgang der gewerblich-industriellen Produktion nach 1989 ist das Gebiet nun durch Handwerks-, Spezialhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt, wobei insbesondere die Kreativwirtschaft, die sich im Umfeld etabliert hat, stark auf das Gebiet ausstrahlt. Der Bebauungsplan Nr. 428.1 wird u.a. mit dem Ziel aufgestellt, die gewerblich genutzten Flächen zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern. Die Zielaussagen des STEP Gewerbliche Bauflächen bilden eine Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und stimmen mit den Zielen des Bebauungsplanes überein. Der STEP Gewerbliche Bauflächen wird derzeit als STEP Wirtschaftsflächen fortgeschrieben.

Die aufgeführten strategischen und gebietsspezifischen Ziele des INSEK - Fachkonzeptes Wirtschaft und Arbeit sowie des STEP Gewerbliche Bauflächen werden durch den Bebauungsplan unterstützt, insbesondere durch die planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan ist für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

Der durch die Ratsversammlung am 25.02.2015 beschlossene STEP Verkehr und Öffentlicher Raum (DS-00523/14) enthält für das Plangebiet keine unmittelbaren planungsrelevanten Sachverhalte. Die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort steht auch den Aussagen des STEP nicht entgegen.

6.2.6 Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen

Die Umsetzung des Stadtteilplanes wird durch diesen Bebauungsplan unterstützt.

Der Konzeptionelle Stadtteilplan für den Leipziger Westen (KSP West) 2009 wurde am 19.05.2010 (als Präzisierung und Erweiterung des KSP West 2004) von der Ratsversammlung beschlossen (Beschl.-Nr.: RB V 389/10). In ihm sind verschiedene Entwicklungsziele auch für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes angegeben. Diese zielen u.a. in Richtung einer „aktiven bestandsgebundenen Entwicklung des Gewerbegebietes Plagwitz (Plagwitz-Süd zwischen Karl-Heine-Straße und Limburgerstraße) zu einem lebendigen, durchmischten Stadtraum mit Schwerpunktsetzung auf neue Technologien, Handwerk und Gewerbe sowie Kultur und Grün unter Einbeziehung und Qualifizierung der Wegeverbindungen Gleisharfe ‘Grüne Gleise Plagwitz‘“ (vgl. KSP West 2009, Pkt. 5, D1).

Das Plangebiet wurde als „Vertiefungsbereich Plagwitz“ im KSP West 2009 vertieft untersucht (siehe KSP West 2009 - Anlage A). In diesem Zusammenhang wurden die oben angegebenen die Zielrichtung untersetzenden Aussagen zu Nutzungsperspektiven für den Vertiefungsbereich Plagwitz gemacht.

Durch die Bebauungsplanung werden die Ziele des KSP West 2009, soweit sie auch aus heutiger Sicht noch relevant sind, unterstützt.

7. Umweltbericht

7.0 Zusammenfassung

Wichtigste Ziele der Aufstellung dieses Planes sind die Sicherung von vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen bei angemessener Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Plan wird **nicht für konkret geplante Vorhaben** aufgestellt.

Eine **Ausweitung von Siedlungsflächen ist nicht Ziel** der Planung.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des sich aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 325 und § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmens sowie die Festsetzung von bereits vorhandenen Verkehrsflächen.

Ein **Flächenverbrauch durch Ausweitung von Siedlungsflächen** erfolgt nicht.

Der Plan wird **nicht für UVP-pflichtige Vorhaben** aufgestellt.

Näheres zu den Zielen und Inhalten dieses Plans siehe Kap. 7.1.1 sowie Kap 3. und Abschnitt C. dieser Begründung.

Als **fachliche Grundlagen und Ziele** liegen dem Plan vor allem zugrunde: Erkenntnisse zu Schutzgebieten und Schutzobjekten nach BNatSchG und der Landschaftsplan. Näheres siehe Kap. 7.1.2.

Es sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen**, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten (Näheres siehe Kap. 7.2).

Maßnahmen zur **Überwachung** erheblicher Umweltauswirkungen bedarf es nicht und werden deshalb nicht festgelegt.

Die **Liste der Quellen** ist Kap. 7.3 zu entnehmen.

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, die ermittelt wurden, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung, aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3).
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2).
- e) Anpassung der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

Wesentliche Ziele dieser Planung sind:

- Die gesamtstädtischen Ziele zum Erhalt bestehender Gewerbeflächen und zur Sicherung potenzieller Gewerbeflächen sollen umgesetzt werden. Dazu sollen die Rahmenbedingungen für die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen sowie für im Gebiet brachliegende oder noch brachfallende Flächen und Gebäude für gewerbliche Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden.
- Dabei sollen für die inner- und außerhalb des Gebietes zulässigerweise vorhandenen Wohnnutzungen – unter angemessener Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes und der vorhandenen Betriebe – gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Dies gilt entsprechend auch für gesunde Arbeitsverhältnisse.
- Es soll zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig beigetragen werden. Dazu soll die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen weitgehend vermieden werden.
- Auf ehemaligen Gleistrassen vorhandene öffentlich nutzbare Wege sollen bauplanungsrechtlich abgebildet und gesichert werden.

Inhalt des Planes sind insbesondere Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung, die – innerhalb des sich bereits aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 325 und des § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmens bzw. hinter diesem zurückbleibend – die Zulässigkeit von gewerblichen und sonstigen in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen, namentlich auch von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, regeln, sowie

- zu Verkehrsflächen, die lediglich bereits vorhandene Verkehrsflächen planungsrechtlich wiedergeben.

Festsetzungen, mit denen bislang noch nicht zulässige Nutzungen als zulässig festgesetzt werden, sind nicht Inhalt dieses Planes. Der ohne diesen Plan bestehende Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird durch diesen Plan lediglich eingeschränkt.

Ein **Flächenverbrauch** durch Ausweitung von Siedlungsflächen erfolgt nicht.

Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden geplanter Vorhaben sind nicht möglich. Entsprechende Informationen zu konkret geplanten Vorhaben liegen nicht vor.

Der Plan wird **nicht für den Bau UVP-pflichtiger Vorhaben** nach dem UVPG oder dem Sächs-UVPG aufgestellt. Dass der Bau solcher Vorhaben geplant wäre, ist nicht bekannt. Die bekannten Vorhaben, die nach Art und Größe für eine UVP-Pflicht grundsätzlich in Frage kommen könnten (Baumarkt, Einkaufszentrum) sind bereits vollständig realisiert und befinden sich infolge der Teilung des Plangebietes nicht im Plangebiet dieses Bebauungsplanes 428.1, sondern im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 428.2.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

- a) **Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz** sind im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden.
- b) Im **Landschaftsplan** [1] sind die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die örtliche Ebene der Stadt Leipzig konkretisiert.

Die für diesen Bauleitplan wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes sind:

Für das Plangebiet beinhaltet das Integrierte Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes das Leitbild:

Industrie- und Gewerbestandort (LB 12) – Schaffung von begrünten Freiräumen an vorhandenen und geplanten Industrie- und Gewerbestandorten und deren verkehrlichen Entschließungen, Verknüpfungen mit dem Grünsystem der Stadt; stadtklimatische Entlastung durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades durch Vegetation, Abbau der Barrierewirkung durch Einbindung in die Alltagsrouten für Geh- und Radverkehr.

Dem zuletzt genannten Ziel wird mit der Festsetzung des im Plangebiet dieses Bebauungsplanes verlaufenden Abschnittes des vorhandenen, zwischen der Naumburger Straße und der Industriestraße gelegenen Fuß-/Radweges entsprochen. Im Übrigen gilt: Durch die sonstigen Inhalte dieses Bebauungsplanes, die vorwiegend auf die Steuerung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind, werden die Belange des Landschaftsplanes nicht berührt.

- c) Von der Aufstellung eines **Grünordnungsplanes** (§ 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG) wurde abgesehen. Aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt.
- d) Von der Anwendung der **Eingriffsregelung** konnte gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gänzlich abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Weitere Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes sind aufgrund der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes nicht für die Abwägung von Bedeutung oder in den nachfolgenden Ausführungen im jeweils relevanten Zusammenhang genannt.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der Ermittlungen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären**, zu erwarten.

Es wird dementsprechend festgelegt:

- Es sind **keine vertiefenden Ermittlungen und Darlegungen** erforderlich. Sie sollen deshalb auch nicht erfolgen.
- Es sind **keine Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** erforderlich. Derartige Maßnahmen werden deshalb auch nicht festgelegt.

Dies ist wie folgt begründet:

- **Festsetzungen im Wesentlichen nur zur Art der Nutzung (im erweiterten Sinne)**

Der Bebauungsplan trifft – abgesehen von den Verkehrsflächen – ausschließlich Festsetzungen, die sich auf die Zulässigkeit baulicher Nutzungen ihrer Art nach beziehen. „Ihrer Art nach“ ist hier im erweiterten Sinne zu verstehen: Die Fremdkörperfestsetzung (textliche Festsetzung 5) dient ausschließlich der Öffnung der sich aus der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ möglicherweise ergebenden Beschränkungen für vorhandene Nutzungen.

Infolge der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen – das heißt, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft – nach § 34 BauGB richtet. Daraus folgt: Soweit sich die Zulässigkeit der Realisierung von baulichen Nutzungen und/oder Änderungen/Ergänzungen an baulichen Nutzungen, die z.B. den baulichen Bestand und/oder betriebliche Abläufe betreffen, nicht aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergibt, sind die aus den entsprechenden Maßnahmen eventuell resultierenden Umweltauswirkungen nicht diesem Bebauungsplan zuzuschreiben. Sie sind folglich für diesen Bebauungsplan nicht abwägungserheblich und somit im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht zu betrachten.

- **Lediglich Bestandsabbildung bzw. Einschränkung des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens**

Mit diesem Bebauungsplan wird für keine Nutzung, die bislang noch nicht bauplanungsrechtlich zulässig gewesen wäre, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hergestellt. Im Gegenteil: Der ohne diesen Bebauungsplan bestehende Rahmen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird durch diesen Bebauungsplan eingeschränkt. Die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen werden lediglich in ihrem tatsächlich vorhandenen Bestand abgebildet.

Folglich sind alle Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die nach dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes möglich sind, auch schon vor dessen Inkrafttreten möglich gewesen. Aufgrund der Einschränkung des Rahmens für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben sind aber bestimmte Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die bisher möglich gewesen wären, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nicht mehr zu erwarten. Näheres ist den nachfolgenden Darlegungen zu entnehmen.

7.2.2 Näheres zum eingeschränkten Gewerbegebiet

Der derzeitige Umweltzustand des aus den Teilbaugebieten 1 bis 8 (siehe Planzeichnung) bestehenden Gebietes stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar: Es handelt sich um ein typisches, in der Gründerzeit entstandenes Industrie- und Gewerbegebiet. Die Flächen sind weitestgehend versiegelt und zum Großteil mit großflächiger Hallenstrukturen, kleineren Fabrikgebäuden und befestigten Platz- und Wegeflächen überbaut. Teile der bebauten Flächen liegen brach. Unversiegelte Flächen sind nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Das Gewerbegebiet ist den für solche Gebiete üblichen Umwandlungserscheinungen – teils Weiterbestand bestehender Nutzungen, teils Aufnahme neuer Nutzungen (zumindest als Zwischennutzung) anstelle von aufgegebenen Nutzungen, teils Weiter- oder Umnutzung bestehender Gebäude und Anlagen, teils Abriss und Neubau von Gebäuden und Anlagen – unterworfen.

Dieser derzeitige Umweltzustand bzw. die oben beschriebenen Umwandlungserscheinungen werden sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht in abwägungserheblicher Art und Weise ändern. Denn:

Inhalt des Bebauungsplanes für dieses Gebiet sind ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die innerhalb des bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens bleiben, wie er aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 325 und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Vorprägung des Gebietes in Verbindung mit § 34 BauGB vorgegeben ist. Hinsichtlich bestimmter Arten der baulichen Nutzung oder Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen bleibt der Bebauungsplan sogar hinter dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen zurück und führt zur Unzulässigkeit bislang zulässiger Nutzungen:

- Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist nun auch für die Teile des Plangebietes, für die nicht hinreichend sichergestellt war, dass für diese Flächen die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entspricht, klargestellt, dass allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig ist.
- Durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ sind Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören können und deshalb nicht auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten, nicht mehr zulässig.
- Durch die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit oder der Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (siehe textliche Festsetzungen) ergeben sich weitere Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten.

Daraus ist keine abwägungserhebliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung oder bei Durchführung der Planung zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der ausschließlich beschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr mit dem Eintreten von Entwicklungen des Umweltzustandes, die ohne diesen Bebauungsplan möglich wären, zu rechnen. Im Einzelnen:

- Die Nichtdurchführung der Planung (= Nicht-Umsetzung dieses Bebauungsplanes; dies bedeutet hier, dass der sich aus dem Bebauungsplan ergebende eingeschränkte bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht vollständig ausgeschöpft wird) ist, soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen voll ausgeschöpft haben, ausgeschlossen. Die Planung ist insoweit bereits durchgeführt.

Soweit die Planung noch nicht durchgeführt ist, weil bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen noch nicht vollständig ausgeschöpft haben oder noch keine Bauvorhaben verwirklicht wurden, ist eine Nichtdurchführung der Planung denkbar. Der Zulässigkeitsrahmen würde dann nicht oder nicht vollständig ausgenutzt werden. Dies würde zum Ausbleiben von Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes, die auch ohne diesen Bebauungsplan bereits sowohl der Art als auch dem Umfang nach grundsätzlich möglich gewesen wären, führen.

- Die Durchführung der Planung (= Umsetzung dieses Bebauungsplanes; dies bedeutet hier, dass der sich aus dem Bebauungsplan ergebende eingeschränkten bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen ausgeschöpft wird) ist, soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung nach bereits voll ausgeschöpft haben, ausgeschlossen. Die Planung ist insoweit bereits durchgeführt.

Nur soweit bereits realisierte Bauvorhaben diesen Zulässigkeitsrahmen noch nicht vollständig ausgeschöpft haben oder noch keine Bauvorhaben verwirklicht wurden, ist die Durchführung der Planung noch möglich. Der Zulässigkeitsrahmen würde dabei vollständig oder zumindest teilweise ausgenutzt. Dies könnte zu entsprechenden Änderung des derzeitigen Umweltzustandes führen. Diese Änderungen wären aber auch bereits ohne diesen Bebauungsplan sowohl der Art als auch dem Umfang nach grundsätzlich möglich gewesen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem UVPG besteht nicht. Der Bebauungsplan wird in diesem Gebiet nicht für den Bau eines der in den Nrn. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben aufgestellt. Konkrete Absichten zum Bau solcher Vorhaben sind derzeit auch nicht bekannt.

7.2.3 Anmerkungen zu einzelnen Umweltbelangen

Obwohl keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind, wird zur Klarstellung auf folgende Punkte eingegangen:

a) Fläche

Der Begriff „Fläche“ wurde in das BauGB aufgenommen, um damit die UVP-ÄndRL [2] umzusetzen.

In der UVP-ÄndRL erfolgte die Aufnahme des Begriffes in Erwägung insbesondere nachstehender Gründe:

- Es muss gegen den Flächenverbrauch im Sinne von nichtnachhaltiger fortschreitender Ausweitung von Siedlungsflächen vorgegangen werden;
- dazu sollen bei öffentlichen und privaten Projekten die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere auf den Flächenverbrauch, geprüft und begrenzt werden

(siehe UVP-ÄndRL [2], dort S. 2, Erwägungsgrund 9).

Im BauGB erfolgte die Aufnahme des Begriffes, obwohl das Thema „Flächeninanspruchnahme“ lt. dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [3] schon nach bisherigem Recht im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen war. Der Begriff wurde dennoch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB aufgenommen, da dies zur Klarstellung und auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung [4] sachgerecht erschien.

Maßgebliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie sind in diesem Zusammenhang insbesondere (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 155 ff):

- das „30-Hektar-Ziel“, nach dem die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll, sowie
- das Ziel, dass Freiräume für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, als Kultur- und Naturlandschaften sowie als Erholungsräume erhalten bleiben sollen und daher der Rückgang der Freiraumfläche je Einwohner reduziert werden soll.

Vor diesem Hintergrund geht es beim Belang „Fläche“ folglich darum, in der Umweltprüfung die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Ausweitung von Siedlungsflächen in Form

von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu ermitteln, im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in die Abwägungsentscheidung einzustellen.

Als Maßstab verwendet wird dabei die Abgrenzung lt. Begriffsdefinition der Nachhaltigkeitsstrategie. Diese lautet (vgl. Nachhaltigkeitsstrategie, S. 159 und 160):

- *„Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbau- und Haldenflächen, Verkehrsfläche, Erholungsfläche und Friedhöfe. Der Indikator stellt dabei nicht auf die versiegelten Flächen ab, sondern erfasst auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen wie Gärten, Hofflächen und Verkehrsbegleitgrün sowie Freiflächen wie Parks und Grünanlagen, Kleingärten, Gartenland innerhalb von Ortslagen, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze sowie Friedhöfe.“*
- *„Als Freiraumflächen werden die Landwirtschafts-, Wald-, Abbau- und Haldenflächen sowie Wasserflächen in Form von fließenden und stehenden Gewässern bezeichnet. Es sind somit alle Flächen, die nicht zur Kategorie der Siedlungs- und Verkehrsflächen zählen. Freiraumflächen sind abzugrenzen von Freiflächen und Siedlungsfreiflächen, wie beispielsweise Friedhöfen, Gärten, Parks, Grünanlagen oder Wildgehegen, die zwar unbebaut sind, aber zur Siedlungs- und Verkehrsfläche zählen.“*

Primär zu beantworten ist die Frage: Führt die Planung zur Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsfläche im o.g. Sinne?

Dies ist vorliegend nicht der Fall! Denn:

- Es handelt sich in Gänze um eine Planung zur Innenentwicklung.
- Sie dient anderen Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungskörpers, namentlich der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Leipzig sowie der Sicherung vorhandener gewerblicher Nutzungsstrukturen vor konkurrierenden Nutzungen.
- Eine Ausweitung von Siedlungsflächen bzw. eine Neuinanspruchnahme von (Außenbereichs-) Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist nicht Gegenstand oder Folge dieses Planes. Er wirkt dem vielmehr dadurch entgegen, dass er der Innenentwicklung dient.

Folglich sind keine Umweltauswirkungen auf den Belang zu erwarten. Weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es deshalb nicht.

b) Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt infolge der durch den Bebauungsplan bewirkten Einschränkung bzw. Beschränkung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Belange des Artenschutzes werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Jegliche baulichen Maßnahmen, die zu Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes und damit zu artenschutzrelevanten Auswirkungen führen können, sind auch ohne diesen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig. Angesichts der Festsetzungen dieses „einfachen Bebauungsplanes“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, ergibt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Baumaßnahmen, die zu artenschutzrelevanten Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes führen können, nicht aus dem Bebauungsplan, sondern auf der Grundlage von § 34 BauGB.

c) Boden und Wasser

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Belange aus der durch den Bebauungsplan bewirkten Einschränkung bzw. Beschränkung der zulässigen Art der baulichen

Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings auch hier nicht ausgeschlossen werden.

d) Menschen/Gesundheit – Verkehrslärm/Gewerbelärm

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen aus der durch den Bebauungsplan bewirkten Einschränkung bzw. Beschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu erwarten. Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben können allerdings auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Es ist allerdings umgekehrt auch davon auszugehen, dass Emissionen oder Immissionen, die ohne diesen Bebauungsplan möglich gewesen wären, nun nicht mehr zu erwarten sind. In dem Bebauungsplan werden Festsetzungen, mit denen Lärmemissionen bzw. –immissionen verhindert oder zumindest beschränkt werden, getroffen. Allein schon die Festsetzungen zur Art der Nutzung bewirken, dass bestimmte Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören würden, nicht mehr zulässig sind. Hinzu kommen die weiteren immissionsschützenden Festsetzungen, mit denen dem Störfallrecht unterliegende Nutzungen und Anlagen ausgeschlossen werden.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Belange des Lärmschutzes der einzelnen Vorhaben in den Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Weiteres dazu ist den Hinweisen zum Thema „Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz“ (Anhang I dieser Begründung) zu entnehmen.

e) Menschen/Gesundheit – Lufthygiene/Luftqualität/Klima

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen auf diese Belange zu erwarten. Aus der durch den Bebauungsplan bewirkten Einschränkung bzw. Beschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist weder mit bislang nicht zu erwartenden Emissionen oder Immissionen noch mit Veränderungen der klimatischen Situation zu rechnen. Es gilt aber auch hier, dass Umweltauswirkungen infolge des – unabhängig von diesem Bebauungsplan zulässigen – Baus und Betriebs der Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden können.

Die obigen Darlegungen zu „Verkehrslärm/Gewerbelärm“ gelten hier sinngemäß entsprechend.

f) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge der durch den Bebauungsplan bewirkten Einschränkung der Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erwarten.

Umweltauswirkungen infolge der Realisierung von Bauvorhaben oder des Abrisses, des Umbaus oder der Sanierung vorhandener baulicher Anlagen können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht Ursächlich diesem Bebauungsplan zuzurechnen, da dieser den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen lediglich einschränkt und die Maßnahmen auch ohne diesen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig waren und sind. Soweit es sich bei einer vorhandenen baulichen Anlage um eines der zahlreichen dem Denkmalrecht unterliegende Objekte (Baudenkmale, insbesondere Industriedenkmale aus der Gründerzeit) handelt, ist mit baubedingten Auswirkungen im Rahmen konkreter Zulassungsverfahren auf denkmalschutzrechtlicher Ebene umzugehen.

g) Auswirkungen aufgrund Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen

Es sind keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass derartige Auswirkungen zu erwarten sind, liegen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB auf.

Im Einzelnen:

Gemäß der genannten Norm sind, unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d und i BauGB zu erwarten sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Gegenstand der Betrachtungen sind dabei grundsätzlich ausschließlich (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum BauGB 2017 [3], S. 40)

- Vorhaben,
 - für die nach dem Bebauungsplan eine Zulässigkeit gegeben ist und
 - die nach gegenwärtigem Wissensstand hinsichtlich derjenigen Merkmale, die für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- oder Katastrophenereignissen von Bedeutung sind, hinreichend konkretisiert sind, sowie
- Unfall- oder Katastrophenereignisse,
 - die aufgrund der Anfälligkeit des jeweiligen Vorhabens für schwere Unfälle und/oder Katastrophen zu erwarten und deshalb für das betroffene Vorhaben von Bedeutung sind, wobei
 - für die Bestimmung der Relevanz von Unfall- und Katastrophenereignissen sowohl ihre Wahrscheinlichkeit als auch das mit ihnen verbundene Schadensausmaß zu berücksichtigen sind,
- Auswirkungen, die
 - bei relevanten Unfall- oder Katastrophenereignissen
 - von dem jeweiligen Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Für schwere Unfälle,

- die als vorhabeninterne Ereignisse von dem Vorhaben selbst hervorgerufen werden können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit ihrem Eintreten nicht gerechnet werden muss, und
- bei denen erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

Hinsichtlich schwerer Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie [5] bzw. der StörfallVO des Bundes werden hier zusätzlich die Auswirkungen in den Blick genommen, die von außerhalb des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichen von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Für Katastrophen,

- die als vorhabenexterne Ereignisse von außen auf das jeweilige Vorhaben einwirken können,
- bei denen die Eintritts-Wahrscheinlichkeit nicht so gering ist, dass mit dem Eintreten nicht gerechnet werden muss,
- für die das jeweilige Vorhaben anfällig ist und
- deren Einwirken auf das jeweilige Vorhaben bewirkt, dass von ihm erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange zu erwarten oder nicht auszuschließen sind,

ist zu ermitteln und darzulegen, welche erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder nicht auszuschließen sind.

An Katastrophenereignissen sind von den grundsätzlich denkbaren Fällen (z.B. Erdbeben, Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen; vgl. UVP-ÄndRL [2], S. 2, Erwägungsgrund (15)) für die Stadt Leipzig in diesem Zusammenhang nach ausreichendem Ermessen nur Hochwassersituationen bzw. Überflutungen nach Starkregen bedeutsam und daher auch nur diese zu betrachten.

Davon ausgehend ist **für diesen Bebauungsplan** festzustellen:

Anhaltspunkte dafür, dass erhebliche Auswirkungen auf die genannten Belange aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären, liegen im Ergebnis der durchgeführten Ermittlungen nicht vor. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der Regelung auf. Denn:

Hinreichend konkretisierte Vorhaben sind derzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung lediglich generell und nicht etwa bezogen auf ein konkretes Vorhaben fest. Es ist auch derzeit kein konkretes Vorhaben, welches über diese generelle Festsetzung realisiert werden soll, hinreichend bekannt. Der Gewerbebetrieb zur Behandlung quecksilberhaltiger Abfälle im Teilbaugebiet GEE 2 ist bereits vorhanden und stellt somit kein Vorhaben im Sinne der Regelung dar.⁵

Einschätzungen über die Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben sind daher derzeit nicht möglich; weiterer Ermittlungen und Darlegungen dazu bedarf es darum nicht.

Außerhalb des Plangebietes gelegene Störfallbetriebe sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von > 1.700 m zum nächstgelegenen Störfallbetrieb (in Großschocher, Bereich Dieskaustraße/Hornstraße [6]), sodass auch bei schweren Unfällen in dem Betriebsbereich keine für die Abwägung erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

Katastrophen aufgrund Gefährdungen durch Hochwasser oder Überflutungen können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Bereich, der in der Vergangenheit von Überflutungen betroffen war bzw. für den es Hinweise auf eine derartige Gefährdung gibt.

7.2.4 Altstandorte, Altlastenverdacht, Handlungsbedarf

Im Plangebiet sind Altstandorte und Flächen mit Altlastenverdacht vorhanden. Abwägungserhebliche Auswirkungen darauf sind aus der durch den Bebauungsplan bewirkten Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Dennoch soll auf folgendes nachrichtlich hingewiesen werden:

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Flächen mit Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB wurden die nachfolgenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bezogen auf die betroffenen Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet:

⁵ Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass weder dieser Gewerbebetrieb noch ein sonstiges innerhalb des Plangebietes bereits realisiertes Vorhaben in der nachfolgend genannten Quelle [6] als Störfallbetrieb genannt ist.

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65511149	Eisengießerei, Falzmaschinenbau	304/3, 304/4	Kleinzschocher
65511064	Waschmittelwerk Genthin	327/e	Plagwitz
65511063	Kombinat Metallaufbereitung	326/1, 326/2	Plagwitz
65512820	Drahtwarenfabrik	326/p	Plagwitz
65511201	Blechverformungswerk, TF 2 Farb- und Chemikalienlager	307/38	Kleinzschocher
65511061	Wälzlagerwerk	326/w	Plagwitz
65511043	Blechverformungswerk	302/f, 303/g, 912/1, 912/2, 304/1, 437, 443	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für die in der Tabelle genannten Flächen besteht Untersuchungs-/Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht.

Der Untersuchungs- und Handlungsbedarf ist langfristig vor Beginn der vorgesehenen Bauvorhaben mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Weitere Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen sind im SALKA für das Plangebiet wie folgt benannt:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65511201	Blechverformungswerk/ TF1 Industriekraftwerk	307/39, 307/40	Kleinzschocher
65511058	Lagerplatz Metallaufbereitung	326/l, 410	Kleinzschocher
65511062	Gardinenfabrik, Kirow-Werk	327	Plagwitz
65511105	Textilfabrik und Anlagenbau	307/23, 307/24, 307/29, 307/41, 307/42, 307/43, 307/44	Kleinzschocher
65511039	Gummiherstellung ELGUWA	270/4 (Teilbereich)	Plagwitz
65511140	Fuhrpark, Tankanlage	270/2, 270/3, 270/4 (Teilbereich)	Plagwitz
65511060	Metallaufbereitung, Quecksilberaufbereitung	327/l	Plagwitz

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für diese Flächen muss – obwohl trotz vorhandener Kontaminationen kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen bei gewerblicher Nutzung besteht – eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden.

Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Referenzliste der Quellen

Diesem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zugrunde:

- [1] Stadt Leipzig, *Landschaftsplan*, Leipzig, 2013 (Beschluss der Ratsversammlung vom 16.10.2013).

- [2] Europäische Union, *Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.*
- [3] Bundesregierung, *Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt*, Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, S. 41.
- [4] Bundesregierung (Hrsg.), *Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016*, Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159.
- [5] Europäische Union, *Richtlinie 2012/18/EU des Europ. Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 vom 24.7.2012).*
- [6] Freistatt Sachsen, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, *Betriebsbereiche im FS Sachsen, untere Klasse (Stand: 12/2018)* [www.umwelt.sachsen.de/umwelt/luft/40798.htm, Link "Liste Störfalbetriebe: untere Klasse" und "Liste der Störfallbetriebe: obere Klasse bzw. obere Klasse angeordnet", abgerufen am 27.03.2019].

8. Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes gingen diverse Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange ein. Diese Stellungnahmen wurden ausgewertet und waren mit Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung und haben zu einigen Änderungen und Ergänzungen am Plan und an der Begründung geführt.

Im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung gingen weitere Stellungnahmen ein. Diese wurden ebenfalls ausgewertet und zusammen mit dem ansonsten vorliegenden Abwägungsmaterial in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis der Abwägung war lediglich noch diese Begründung zu ändern und zu ergänzen. Die Notwendigkeit zur Änderung oder Ergänzung von Inhalten des Bebauungsplanes bestand nicht.

Zu den einzelnen Ergebnissen der Beteiligungen siehe „Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag“, der dieser Begründung als eigenes Dokument beigelegt ist. Die darin enthaltenen Darlegungen sind ausdrücklich Teil dieser Begründung und liegen den Inhalten dieses Bebauungsplanes mit zugrunde.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind im Teil A: Planzeichnung flurstückscharf und damit eindeutig festgesetzt. Zum genauen Verlauf der Grenzen und zu den im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Flurstücken und Flurstücksteilen siehe dort.

Begründung:

In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen wurden – unter ausdrücklicher Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB – alle diejenigen Flurstücke, für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte und der

Ziele und Zwecke der Planung ein aktuelles Planungserfordernis anzunehmen ist bzw. deren Einbeziehung aus anderen Gründen zweckmäßig war.

Gegenüber dem räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Laufe des Verfahrens eine **Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches**

- a) im Norden: auf die südlich der Industriestraße, nördlich der ehemaligen Bahntrasse (jetzt: Fuß-/Radweg) und östliche der Gießerstraße gelegenen Flächen des „Industriepalastes“ (GEe 1 in der Planzeichnung) sowie auf südöstlich davon zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung liegende Flächen (östlicher Teil von GEe 2 in der Planzeichnung),
- b) im Osten: auf die östlich der Zschocherschen Straße, südlich des Fuß-/Radweges, westlich der Erich-Zeigner-Allee und nördlich der Limburger Straße gelegenen Flächen (GEe 7 und 8 in der Planzeichnung) sowie
- c) im Westen: auf den überwiegenden Teil der südlich der Markranstädter Straße, westlich der Gießerstraße, nördlich der Limburger Straße und östlich der ehemaligen Bahnanlagen (jetzt: „Grüner Bahnhof Plagwitz“ gelegene Flächen (nicht im Plangebiet dieses Bebauungsplanes gelegen.

Für diese Grundstücke ist ein identisches Planungserfordernis wie für die anderen Teile des Plangebietes gegeben (siehe Kap. 2). Für die unter a) und b) genannten Flächen belegen auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes eingegangene Stellungnahmen das bestehende Planungserfordernis (siehe dazu auch Kap. 2).

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen erfolgte eine **Teilung des Plangebietes** in:

- Bebauungsplan Nr. 428.1, bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereich, der den Nord- und den Ostteil des vorhandenen Gewerbegebietes erfasst. Für die in diesem Bebauungsplan gelegenen Flächen bestand frühzeitig Klarheit über die zu treffenden Festsetzungen. Zudem bestand für Teilflächen davon eine besondere Dringlichkeit das Planverfahren zum Abschluss zu bringen, um die Ziele und Zwecke der Planung erreichen zu können. Deshalb wurde diese Teilfläche abgetrennt und das Verfahren zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes vorrangig weitergeführt.
- Bebauungsplan Nr. 428.2 (sobald und soweit erforderlich) für die direkt südlich an das Plangebiet Nr. 428.1 angrenzenden, zwischen der Gießerstraße und der Zschocherschen Straße gelegenen Flächen. Hier waren noch Detailfragen zu klären, sodass dieses Plangebiet vom Plangebiet Nr. 428.1 abzutrennen war, um dessen zügige Aufstellung nicht zu verzögern. Für beide Flächen ist eine eigenständige und sachgerechte Planung möglich, sodass auch dieser Aspekt der Trennung nicht entgegenstand.
- Weitere Bebauungspläne (sobald und soweit erforderlich) für die vom Aufstellungsbeschluss erfassten Flächen
 - südlich des Bebauungsplanes Nr. 428.2, westlich der Zschocherschen Straße, nördlich der Limburgerstraße und östlich der Wachsmuthstraße einerseits sowie
 - westlich der Gießerstraße (siehe oben c) andererseits.

Für diese Flächen waren weitere Klärungen erforderlich und es bestand keine besondere Dringlichkeit. Trotz grundsätzlich weiterhin bestehenden Planungserfordernisses (siehe dazu Kap. 2) war die Abtrennung von den o.g. Plangebieten 428.1 und 428.2 geboten. Auch für diese Flächen ist jeweils eine eigenständige und sachgerechte Planung möglich.

Nicht in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 428.1 aufgenommen wurden außerdem folgende Flächen:

- An der Gießerstraße: Die zwischen der Ostseite der Gießerstraße und der westlichen Grenze des Plangebietes befindlichen, südlich der Industriestraße, nördlich der Naumburger Straße und südlich der Markranstädter Straße gelegenen mit Wohnnutzung belegten Grundstücke sowie (südlich der letztgenannten Fläche) eine dem Gebrauchtwagenhandel dienende, nicht mit Gebäuden bebaute Fläche waren zwar in der Variante 1 des Bebauungsplan-Vorentwurfes Teil des Plangebietes, nicht aber in der Variante 2, aus der der Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt wurde. Für die fraglichen Flächen besteht, da hierfür keine „gemischte Nutzung“ festgesetzt werden soll, kein Planungserfordernis. Soweit die Flächen mit sanierten bzw. in Sanierung befindlichen wohngenutzten Gebäuden bebaut sind, wäre eine Festsetzung als „Gewerbegebiet“ auf absehbare Zeit nicht umsetzbar. Sie würde folglich ins Leere gehen und wäre deshalb nicht erforderlich und somit unzulässig.
- An der Naumburger Straße, westlich der Zschocherschen Straße: Für die nördlich und südlich der Naumburger Straße, nordöstlich der Plangebietsgrenze und westlich der ehemaligen Gleisstrasse gelegenen Flächen gelten die obigen Ausführungen entsprechend.
- An der Erich-Zeigner-Allee: Die Fläche der Kindertagesstätte, die in Variante 1 des Vorentwurfes teilweise als Fläche für „gewerbliche Nutzungen“ eingetragen war, wurde entsprechend der Variante 2 des Vorentwurfes sowie aufgrund der erfolgten Realisierung der Kindertagesstätte nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da es an einem Planungserfordernis fehlte.

10. Gliederung des Plangebietes

Folgende Gliederung des Plangebietes ergibt sich aus den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen:

- **ein Baugebiet**, bestehend aus den Teilbaugebieten 1 bis 8, festgesetzt als „eingeschränktes Gewerbegebiet“
- **Straßenverkehrsflächen**, bezogen ausschließlich auf die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenflächen
- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg** für den nördlich parallel zur Naumburger Straße zwischen Gießerstraße und Zschochersche Straße vorhandenen Fuß-/Radweg.

Die räumlichen Begrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Weiteres zur Begründung der Festsetzungen ist den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

11. Baugebiet (mit den Teilbaugebieten 1 bis 8)

11.1 Festsetzung als „Gewerbegebiet“

11.1.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist die aus den Teilbaugebieten 1 bis 8 bestehende Fläche festgesetzt als (siehe Planzeichenerklärung):

Gewerbegebiet.

Mit der Festsetzung werden die davon erfassten Flächen als ein „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO, bestehend aus den Teilbaugebieten 1 bis 8, festgesetzt.

Dabei handelt es sich festsetzungssystematisch um eine gedachte erste Stufe. Für das damit festgesetzte Gewerbegebiet erfolgt ergänzend und im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1, in einer gedachten zweiten Stufe, eine Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Siehe dazu Kap. 11.2.

11.1.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, auf die Umsetzung der im Kap. 3 genannten Ziele und Zwecke a) bis c) hinzuwirken, um damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Dazu soll für alle Teile des Plangebietes (außer den öffentlichen Straßen) bauplanungsrechtlich klar gestellt werden, dass es sich um ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO handelt.

Dies erfolgt auch, um damit für die dortigen Grundstückseigentümer (bzw. vorliegend auch Erbbau-rechtsinhaber; diese sind nachfolgend bei der Verwendung des Begriffes „Grundstückseigentümer“ grundsätzlich gleichermaßen gemeint) und die ansässigen Gewerbebetriebe Planungssicherheit zu schaffen – vor allem auch für die Bereiche, für die bislang möglicherweise andere Einschätzungen als „Gewerbegebiet“ nicht auszuschließen waren (siehe dazu Kap. 6.1.4).

11.1.3 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung zur Umsetzung der zugrundeliegenden Ziele ist gegeben. Wesentliche Auswirkung der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ ist, dass der Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung präzisiert und – zumindest soweit Flächen möglicherweise nicht als „Gewerbegebiet“ anzusehen waren (siehe Kap. 6.1.4) – eingeschränkt wird. Mit der Festsetzung wird die bauplanungsrechtliche Einstufung als „Gewerbegebiet“ verbindlich klargestellt und der Durchdringung des Gebietes mit nicht gewerbegebietstypischen Nutzungen, vor allem allgemeiner Wohnnutzung, und damit dem weiteren Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an Gewerbebetriebe heran, entgegengewirkt. Damit werden die Ziele a) bis c) umgesetzt und es wird insofern Planungssicherheit für gewerbliche Nutzungen geschaffen.

11.1.4 Erforderlichkeit der Festsetzung

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Wie vor allem aus Kap. 2 Buchst b) zu folgern ist, wäre in der aktuell wachsenden Stadt ein Vordringen von Wohnnutzungen in das Plangebiet zu erwarten oder zumindest nicht auszuschließen (wie die im Rahmen der Beteiligungen zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen eindeutig belegen). Folglich besteht aktueller Handlungsbedarf dahingehend, mit der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet planungsrechtlich auszuschließen und damit das Plangebiet als Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern.

11.1.5 Für die Festsetzung sprechende Belange

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

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die Kap. 3 unter den Buchstaben a) bis c) aufgeführt sind.
- b) Das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke und der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten und ungestörten gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung) bzw. der Verwertung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke.
- c) Das Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet.

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

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** ist offensichtlich. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem diesem Belang mit zugrundeliegenden großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität in der Stadt Leipzig u.a. durch Erhaltung und Weiterentwicklung zentral gelegener, wohnortnaher Gewerbeflächen und damit wohnortnaher Arbeitsplätze („Stadt der kurzen Wege“) dienen. Dem Schutz derartiger Gewerbegebiete kommt, auch angesichts des derzeit in Leipzig zu verzeichnenden Bevölkerungszuwachses, namentlich auch wegen der gestiegenen Nachfrage nach Flächen für neue Wohnnutzungen und der daraus resultierenden Flächen- und Nutzungskonkurrenz, besondere Bedeutung zu.

Auch für das Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit hinsichtlich des Belanges offensichtlich. Die dort derzeit tatsächlich angestrebte Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet steht dem Interesse an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes diametral entgegen. Die Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet würde zu Flächenkonkurrenz im Plangebiet und potentiell auch zu Nutzungskonflikten zwischen Gewerbebetrieben und an diese heranrückender Wohnnutzung führen.

Allein schon deshalb wird dem Belang a) ein **besonderes Gewicht** zugemessen.

Hinzu treten die im Kap. 3 in den Zielen b) und c) genannten Interessen der Sicherung guter Rahmenbedingungen für im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen sowie Sicherung guter Rahmenbedingungen für die Nachnutzung von im Gebiet brachliegenden oder noch brachfallenden Flächen und Gebäuden durch gewerbliche Nutzungen. Ihnen kommt ebenfalls, auch aufgrund ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung des Gewerbegebietes „von innen“ aus seinem Bestand und dessen Ergänzung und Erneuerung heraus, hohes Gewicht zu. Dies erhöht das Gewicht des Belanges a).

Von Bedeutung ist auch, dass es in der Stadt derzeit noch andere Flächen verfügbar sind, die für zusätzlichen Wohnungsbau genutzt werden können. Auf Teilen davon sind derzeit (auch größere) Wohnungsbauprojekte in der Entwicklung. Anhaltspunkte dafür, dass eine Umnutzung des Plangebietes oder auch nur von Teilen davon auch aus stadtentwicklungspolitischer Sicht angezeigt wäre, liegen somit derzeit nicht vor.

Die Betroffenheit des **Belanges b)** – das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke und der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung für gewerbliche Zwecke wie oben angegeben – ist ebenfalls eindeutig gegeben.

Die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sind wesentlicher Gegenstand, auf den im vorliegenden Fall der Belang a) mit seinem Ziel der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Gewerbegebiete ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben – bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Plangebiet zu erwartenden oder zumindest nicht auszuschließenden Wohnnutzungen würden die Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung) bzw. Verwertung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke in Frage gestellt. Für die tatsächlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen würden Einschränkungen der Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung potentiell dazu führen, dass Entwicklungsoptionen am jetzigen Standort nicht wahrgenommen werden können, sodass die Firma entweder in ihrer Entwicklung gehemmt wird oder auf einen anderen Standort ausweichen muss; auch Firmenaufgaben sind nicht auszuschließen.

Dementsprechend, auch da hier die tatsächliche Bestandsituation bestehender gewerblicher Nutzungen betroffen ist, wird auch dem Belang b) ein **besonderes Gewicht** zugemessen.

Auch die erhebliche Betroffenheit des **Belanges c)** ist offensichtlich: Dem Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet kann nicht entsprochen werden, wenn infolge von Umnutzung von bisher gewerblich genutzten Flächen hin zu Wohnnutzung diese Flächen nicht mehr für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen oder wenn auf daran angrenzende Gewerbeflächen potentiell mit Nutzungseinschränkungen oder Nutzungskonflikten infolge der angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen ist.

Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.

Dementsprechend wird diesem Belang nur ein **untergeordnetes Gewicht** zugemessen.

11.1.6 G e g e n die Festsetzung sprechende Belange

Der Festsetzung grundsätzlich entgegenstehende Belange sind vor allem:

- d) Das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke auch für Nicht-Gewerbenutzungen, die in „Gewerbegebieten“ nach § 8 BauNVO nicht zulässig wären (vor allem Wohnen).
- e) Das Interesse von am Erwerb von Grundstücken im Plangebiet Interessierten an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke, wie unter d) angegeben.
- f) Das Interesse der Eigentümer der im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohngrundstücke/Wohnungen an einer attraktiven, ungestörten und damit möglichst hochwertigen und hochpreisigen Wohnlage.
- g) Das Interesse der Bewohner der Wohnungen im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes an einer attraktiven und (vor allem von Immissionen) ungestörten Wohnsituation.
- h) Das Interesse von Personen an einer Ansiedlung als Wohnbevölkerung im Plangebiet.

Die Betroffenheit des **Belanges d)** ist eindeutig gegeben. Seitens der Stadt wird – auch angesichts des aktuellen Bevölkerungszuwachses und der sie daraus ergebenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt – von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht. Dass ein solches Interesse gegeben ist, belegen auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes eingegangene Stellungnahmen, aus denen ein offensichtlich bestehendes erhebliches Interesse von Immobilieneigentümern/-entwicklern an der Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar ist (siehe Anhang II).

Wohnnutzungen war und ist im Plangebiet aber bislang nicht vorhanden und drängt sich dort aus städtebaulicher Sicht auch nicht auf! Nennenswerte Wohnnutzung ist zwar im Umfeld des Plangebietes und teils auch unmittelbar daran angrenzend vorhanden, nicht aber im Plangebiet selbst. Die am östlichen und südöstlichen Rand befindlichen Flächen des Plangebietes, für die ausweislich der in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen von einem Interesse an der Entwicklung von Wohnnutzung auszugehen ist, grenzen an keiner Seite unmittelbar an Wohnnutzung an; sie sind allseits von gewerblichen Nutzungen, öffentlichen Verkehrsflächen oder einer Kindertagesstätte umgeben. Ansatzpunkte zur unmittelbaren Weiterentwicklung schon vorhandener Wohnnutzungen fehlen dort ebenso, wie im sonstigen Plangebiet. Zwar grenzen an manchen Stellen wohngenutzte Grundstücke unmittelbar an im Plangebiet gelegene Grundstücke an. Die Entwicklung von Wohnnutzung auf den im Plangebiet gelegenen Grundstücken – soweit sie angesichts vorhandener gewerblicher Nutzung/Gebäuden überhaupt dafür verfügbar wären – drängt sich aber auch hier

nicht auf. Auch wurde nur für ein (bereits bebautes) Grundstück am Nordrand des Plangebietes ein Interesse an der Entwicklung von Wohnnutzung geäußert.

Die Festsetzung schränkt für die betroffenen Grundstücke die Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass andere, als die im „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (vor allem Wohnen) nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken⁶. Dies ist hier der Fall.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die Nutzung oder Vermarktung der (bislang gewerblich genutzten) Grundstücke für gewerbliche Nutzungen (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht bzw. nur insoweit eingeschränkt wird, wie sich dies aus den anderen Festsetzungen ergibt. Der Bebauungsplan steht insgesamt einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht entgegen. Dies gilt sowohl für die unbebauten, als auch für die bebauten Grundstücke und entsprechend auch für bislang unbebaute Teile ansonsten bebauter und genutzter Grundstücke. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung, wie Einschränkungen der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Grundstücksteilen, die sich aus ansonsten auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Nutzungen ergeben.

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

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Nutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist⁷.
- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die Nutzbarkeit der Grundstücke bereits seit Jahrzehnten auf der Grundlage des § 34 BauGB bestand. Mit dem am 01.09.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 325 wurde lediglich die Einzelhandelsnutzbarkeit aufgehoben bzw. eingeschränkt.
- Für nicht ausgeübte Nutzungen, deren Zulässigkeit mit dem Bebauungsplan entfällt, dürften im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten keine Entschädigungsansprüche bestehen. Dies gilt auch für Wohnnutzung, so sie denn überhaupt zulässig war.

Weitere Betrachtungen dazu sind vorliegend nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der Grundstücke im Plangebiet führen sollte,

⁶ vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)

⁷ vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitshilfe), S. 166; die Ausführungen gelten ebenso für Nicht-Einzelhandelsnutzungen

so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, denn der Bebauungsplan steht einer angemessenen anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege (zur Zumutbarkeit dessen siehe oben).

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

Im Ergebnis wird dem Belang somit **kein besonderes Gewicht** zugemessen.

Belang e) – das Interesse von am Erwerb von Grundstücken im Plangebiet Interessierten an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke – ist zwar berührt. Dass ein solches Interesse gegeben ist, belegt eine im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes eingegangene Stellungnahme, aus der ein offensichtlich bestehendes konkretes Interesse eines Erwerbsinteressenten an der Entwicklung von Wohnnutzungen im Plangebiet erkennbar ist (siehe Anhang II, Nr. II-7.). Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet nutzen zu können. Dafür verbleibt die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Der Bebauungsplan steht insgesamt einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Die weiteren Darlegungen zum Belang d) gelten hier grundsätzlich entsprechend.

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

Die Betroffenheit des **Belanges f)**, der Eigentümer der im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohngrundstücke/Wohnungen an einer attraktiven, ungestörten und damit möglichst hochwertigen und hochpreisigen Wohnlage, ist ebenfalls eindeutig gegeben, da diese Festsetzung der Ablösung/Verdrängung von benachbarten gewerblichen Nutzungen durch die – potentiell attraktivere und weniger störende – Wohnnutzung entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das wirtschaftliche Interesse einzelner Eigentümer. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.

Dementsprechend wird diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen, zumal der Bebauungsplan einer Verschlechterung der Situation entgegensteht (siehe dazu auch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“).

Das mit **Belang g)** bezeichnete Interesse der Bewohner der Wohnungen im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes an einer attraktiven und (vor allem von Immissionen) ungestörten Wohnsituation ist sicherlich gegeben. Der Bebauungsplan führt diesbezüglich aber nicht zu einer Verschlechterung der bisherigen, durch die (unmittelbare) Nähe zu einem seit Jahrzehnten vorhandenen Gewerbegebiet vorgeprägten Situation. Die Festsetzung „Gewerbegebiet“ führt vielmehr zu einer Fixierung des bauplanungsrechtlichen Status-Quo. Dies gilt im Zusammenhang mit der zusätzlich getroffenen Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ auch für den Fall, dass für Teile des Plangebietes nicht hinreichend sichergestellt sein sollte, dass für diese Flächen die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO entspricht.

Dem Belang wird nur ein **untergeordnetes Gewicht** zugemessen.

Inwieweit **Belang h)**, das Interesse von Personen an einer Ansiedlung als Wohnbevölkerung im Plangebiet, überhaupt berührt ist, ist unsicher.

Sicherlich würden sich nach der Errichtung von Wohnungen im Plangebiet auch Interessenten für den Bezug dieser Wohnungen finden. Dafür sprechen allein schon die aktuellen Entwicklungen beim Bevölkerungswachstum und auf dem Wohnungsmarkt sowie das Interesse von Grundstücksei-

gentümern/Immobilienunternehmen, im Plangebiet Wohnbebauung zu errichten. Konkrete Hinweise, dass auch unabhängig davon eine nennenswerte Nachfrage nach Wohnungen im Plangebiet besteht, liegen der Stadt nicht vor. Für Personen, die an einer Ansiedlung oder dem Verbleib im Ortsteil oder Stadtbezirk interessiert sind, bestehen andere Möglichkeiten, eine entsprechende Wohnung zu finden. Hinsichtlich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist zudem auf die im Bebauungsplan festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechender Wohnungen zu verweisen.

Auch diesem Belang wird im Ergebnis nur **untergeordnetes Gewicht** zugemessen.

11.1.7 Abwägungsentscheidung

Die **Abwägungsentscheidung** wird wie folgt getroffen:

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

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

- Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang.
- Das dem Belang a) zugrundeliegende Interesse entspricht auch den in Belang b) genannten Interessen der Grundstückseigentümer und der Eigentümer/Betreiber vorhandener Gewerbebetriebe sowie auch dem Belang c), dem Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet.
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um die wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als der öffentlichen Belange nach a), zu dem noch das besondere Gewicht der Belange b) und das zwar nur untergeordnete, aber dennoch nicht zu unterschlagende Gewicht des Belanges c) hinzutritt.
- Belangen g) und h) ist vorliegend nur untergeordnetes Gewicht beizumessen.
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 11.9).

11.2 Festsetzung als „e i n g e s c h r ä n k t e s Gewerbegebiet“

11.2.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist für die als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Fläche mit allen ihren Teilbaugebieten 1 bis 8 ergänzend festgesetzt (siehe Planzeichenerklärung):

eingeschränktes Gewerbegebiet.

Diese Festsetzung erfolgt ergänzend und im Zusammenhang mit **Teil B: Text, Festsetzung Nr. 1.1.**

Dort ist festgesetzt:

1. Allgemeine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (G_{Ee}) sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzung und im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird (wie unter 11.1.1 bereits dargelegt) für die festsetzungssystematisch – in einer gedachten ersten Stufe – als ein „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzten Flächen nun ergänzend dazu – in einer gedachten zweiten Stufe – die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ getroffen. Die Festsetzung stellt für das gesamte „eingeschränkte Gewerbegebiet“ mit allen seinen Teilen klar, dass dort nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Siehe aber auch die davon abweichende, für die in der Planzeichnung mit „GEe*“ bezeichnete Teilfläche getroffene „Fremdkörperfestsetzung“ (Teil B: Text, Festsetzung Nr. 5) sowie Kap. 11.8 dieser Begründung.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 9 BauNVO. Der Begriff „Nutzungen“ umfasst hier sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die Art der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Festsetzung gilt – außer hinsichtlich der „Fremdkörperfestsetzung“ – unabhängig von den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und für alle Nutzungen im „eingeschränkten Gewerbegebiet“. Eine Öffnung, etwa durch *„soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt“*, wie sie in den Festsetzungen 1.2 bis 1.4 enthalten ist, wurde deshalb nicht festgesetzt.

11.2.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

Ziel der Festsetzung ist es, vor allem auf die Umsetzung des im Kap. 3 genannten Zieles d) hinzuwirken, um damit – auch im Zusammenhang mit den Zielen a) bis c) – zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“, in dem die zulässigen Nutzungen auf solche eingeschränkt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich, bezogen auf ihren Störgrad, auch in einem Mischgebiet zulässig wären, soll auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hingewirkt werden.

Die „Entwicklung hin zu einem ‚Urbanen Gewerbegebiet‘, in dem gearbeitet wird, ohne sein Umfeld wesentlich zu stören (Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes).“ (vgl. die Darlegungen im Kap. 3.1 unter Ziel d)) soll u.a. auch der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität in der Stadt Leipzig dienen, u.a. durch Erhaltung und Weiterentwicklung zentral gelegener, wohnortnaher Gewerbeflächen und damit wohnortnaher Arbeitsplätze („Stadt der kurzen Wege“). Dafür ist das Gewerbegebiet Plagwitz aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet aber auch aufgrund seiner baulichen Strukturen besonders geeignet. Indiz dafür sind die bisher stattgefundenen positiven Entwicklungen bei den gewerblichen Nutzungen. Mit der Begrenzung des zulässigen Störgrades ist die Entwicklung des „altindustrialisierten“, im Umwandlungsprozess befindlichen und in Teilen brachliegenden Gebietes hin zu einem dauerhaft zu erhaltenden und sich gut entwickelnden „Urbanen Gewerbegebiet“ mit zwar „kleinerem Rahmen“ hinsichtlich des Störgrades, dafür aber „größerer Qualität“ möglich.

11.2.3 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung zur Umsetzung der zugrundeliegenden Ziele ist gegeben.

Die grundsätzlich Zulässigkeit der Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ wurde vom Bundesverwaltungsgericht bereits mit Beschluss vom 15.04.1987 – 4 B 71.87 – bestätigt.

Durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ werden die zulässigen Nutzungen – außer hinsichtlich der „Fremdkörperfestsetzung“ (s.o.) – auf solche eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird zur Umsetzung des Zieles d) beigetragen. Störgradbedingte Nutzungskonflikte zu umgebenden Nutzungen aber auch innerhalb der und zwischen den Teilbaugebieten sind infolge der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nicht zu erwarten. Auch

damit kann zur dauerhaften Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen (zumindest in bauplanungsrechtlicher Hinsicht) hingewirkt werden. Weiteres dazu ist vor allem Kap. 3 und den nachfolgenden Darlegungen zu entnehmen.

11.2.4 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

In zeitlicher Hinsicht muss die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ im Zusammenhang mit der der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ erfolgen, um dem im Kap. 3 genannten Ziel d) entsprechen zu können.

Auch in inhaltlicher Hinsicht ist die Festsetzung erforderlich. Die Erforderlichkeit ergibt sich einerseits daraus, dass nur mit der Festsetzung dem im Kap. 3 genannten Ziel d) entsprochen werden kann.

Zudem liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Es handelt sich um ein innerstädtisch gelegenes Gewerbegebiet, welches nahezu allseits von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen umgeben ist. Die mit schutzbedürftigen Nutzungen belegten Flächen grenzen unmittelbar (teils ohne trennende Straße) an die gewerblich genutzten Flächen an. Manche der schutzbedürftigen Flächen ragen in die gewerblich genutzten Flächen hinein, sodass sie teils an drei Seiten von gewerblichen Nutzungen umgeben sind und (auch aufgrund der zusätzlich vorhandenen Verkehrerschließung) keine lärmabgewandte Seite aufweisen. Aufgrund dieser Nähe der Nutzungen besteht eine besondere städtebauliche Situation, die eine flächendeckende Einschränkung des zulässigen Störgrades der gewerblichen Nutzungen auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erforderlich macht. Nur mit einer solchen Einschränkung können nennenswerte Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden und ist die dauerhafte Bestandssicherung bzw. die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesem Gewerbegebiet dauerhaft konfliktfrei oder zumindest konfliktarm möglich. Siehe aber auch die davon abweichende, für die in der Planzeichnung mit „GEe*“ bezeichnete Teilfläche getroffene „Fremdkörperfestsetzung“ (Teil B: Text, Festsetzung Nr. 5) sowie Kap. 11.7 dieser Begründung.

11.2.5 F ü r bzw. g e g e n die Festsetzung sprechende Belange bzw. Aspekte

Von der Festsetzung sind die oben im Kap. 11.1 genannten Belange a) bis g) berührt. Der überwiegende Teil der Belange ist, je nach betrachteten Aspekten bzw. Blickwinkel, sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht von der Festsetzung berührt.

Belang a) – das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die in Kap. 3 unter den Buchstaben a) bis c) aufgeführt sind – ist auch hier von besonderer Bedeutung, da es sich dabei um einen gewichtigen öffentlichen Belang handelt.

Belang a) wird aus einem Blickwinkel wie folgt nachteilig berührt. Die stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung allgemein, beinhaltet selbstverständlich im Grundsatz auch das Interesse möglichst vielfältiger gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten (soweit nicht eine weitere Einschränkung aufgrund anderer stadtentwicklungspolitischer Ziele gegeben). Die mit der Festsetzung erfolgende Beschränkung hinsichtlich des Störgrades schränkt dies ein. Dies gilt ebenso auch hinsichtlich guter Rahmenbedingungen für vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen und für die Nachnutzung durch gewerbliche Nutzungen, da die Einschränkung des zulässigen Störgrades zur Einschränkung des bislang „größeren Rahmens“ der Nutzungsmöglichkeiten führt. Die Festsetzung und der sich daraus ergebende „kleinere Rahmen“ für den möglichen Störgrad und die möglichen Nutzungen könnte ggf. der weiteren Entwicklung oder der Ansiedlung einzelner Betriebe entgegenstehen.

Dem wird vorliegend aber nur geringes Gewicht beigemessen. Denn:

Dem sich aus dem eingangs genannten Blickwinkel ergebenden Verständnis der Zielsetzung steht das sich aus dem Gesamtzusammenhang der Ziele a) bis d) – siehe dazu die Ausführungen in Kap. 3.1 – und dem Kap. 11.2.2 ergebende Verständnis der Zielsetzung entgegen. Daraus ergibt sich zusammenfassend, dass innerstädtische Gewerbegebiete nur dann dauerhaft und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in ihrem Bestand gesichert werden können, wenn sie sich auch hinsichtlich ihres Störgrades in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, um dadurch Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden. Erforderlich und Ziel ist die „Entwicklung hin zu einem ‚Urbanen Gewerbegebiet‘, in dem gearbeitet wird, ohne sein Umfeld wesentlich zu stören (Gewerbegebiet mit dem Störgrad eines Mischgebietes).“

Dem Interesse, dies zu erreichen, wird **besonderes Gewicht** zugemessen.

Dies wird noch dadurch gesteigert, dass gleichzeitig der sich aus der Festsetzung ergebende „kleinere Rahmen“ für den möglichen Störgrad zu einer „größeren Qualität“ der gewerblichen Nutzungen und dadurch des Gewerbegebietes insgesamt führen kann.

Für eine Ansiedlung mit deutlich höheren Störgraden stehen zudem innerhalb des Stadtgebietes andere Flächen zur Verfügung. So sind etwa im Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Torgauer Straße (neu)“ mehrere Gewerbegebiete gegeben, in welchen keine Emissionsbeschränkungen unterhalb der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach TA Lärm 1998 festgesetzt sind. Dort ist gewährleistet, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO (so weit ihnen nicht andere Festsetzungen entgegenstehen) zulässig sind und somit ihren Standort finden können. Selbst wenn man zu der Einschätzung käme, dass es sich bei der Beschränkung der zulässigen Nutzungen im hier gegenständlichen Baugebiet auf solche, die nach ihren Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären, um eine Regelung vergleichbar einer Kontingentierung mit den Tag- bzw. Nacht-Werten eines Mischgebietes über das gesamte hier festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet handeln könnte, so wäre dies unschädlich. Denn mindestens die Gewerbegebiete in dem genannten Bebauungsplan Nr. 4, in denen keine Beschränkungen unterhalb der Schwelle „nicht erheblich belästigend“ des § 8 BauNVO vorgenommen wurden, sind im Sinne einer Gliederung mehrerer Gewerbegebiete einer Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zueinander in Beziehung zu setzen. Darüber hinaus gibt es im Leipziger Stadtgebiete weitere Bebauungspläne, wie etwa Nr. 331 „Gewerbegebiet nördlich der Gerhard-Ellrodt-Straße“ und Nr. E-207 „GVZ – Quartier A“, 2. Änderung, aus denen sich für darin festgesetzte Gewerbegebiete keine solchen Beschränkungen ergeben und die deshalb ebenso in Beziehung zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan gesetzt werden könnten.

Auch **Belang b)** – das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke und der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten und ungestörten gewerblichen Nutzung bzw. der Verwertung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke – wird in beide Richtungen berührt.

Dass der Belang auch in negativer Hinsicht berührt wird, da die Festsetzung den zulässigen Störgrad beschränkt und damit zu einem „kleineren Rahmen“ führt, ist der Stadt bewusst (siehe dazu auch die Ausführungen zu Belang a)).

Dabei ist aber mit in den Blick zu nehmen, dass für das Gewerbegebiet auch schon ohne diese Festsetzung immissionsschutzrechtliche Einschränkungen aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen bestehen (Stichwort: TA Lärm). Auch die heute schon in den Gebieten ausgeübten Nutzungen wurden deshalb überwiegend auf Grundlage ihres verträglichen Nebeneinanders (gegenseitige Rücksichtnahme) genehmigt. Eine weitere Verschärfung umweltrechtlicher Vorschriften ist nicht auszuschließen bzw. sogar mit Sicherheit zu erwarten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für die verschiedenen Grundstücke unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben passgenaue Lösungen ent-

wickelt und Nutzungskonflikte (weiterhin) vermieden werden können. Allerdings ist (wie oben bereits ausgeführt) zu beachten, dass erfahrungsgemäß auch unterhalb der immissionsschutzrechtlichen Grenzen mit Beschwerden von Anwohnern wegen von diesen als unzumutbar empfundener Störungen zu rechnen ist. Folglich ist es auch ohne diese Festsetzung für bestimmte störintensive Nutzungen erforderlich oder zumindest (im Interesse einer ungestörten Betriebsausübung) zweckmäßig, betriebliche Abläufe und/oder bauliche Anlagen so auszugestalten, dass der Störgrad gesenkt wird bzw. Störungen unterbleiben. Dies gilt sowohl für Bestandsbetriebe einschließlich deren Änderung und Erweiterung – siehe dazu aber auch die „Fremdkörperfestsetzung“ (s.o.) – als insbesondere auch für Neuansiedlungen. Nur wenn derartige Maßnahmen nicht ausreichend oder nicht mit vertretbarem Aufwand realisierbar sind, ist es erforderlich die Möglichkeit in den Blick zu nehmen, an einen Standort in einem anderen, hinsichtlich des möglichen Störgrades nicht oder weniger eingeschränkten, Gewerbegebiet umzusiedeln bzw. sich dort anzusiedeln. Solche Standorte sind, wie oben bereits dargelegt, in Leipzig grundsätzlich vorhanden.

Da durch die Festsetzung lediglich der Störgrad der Nutzungen eingeschränkt wird, nicht aber die eigentliche Nutzungspalette, bleibt es bei den grundsätzlich zulässigen vielfältigen Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten, wie sie sich aus den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Die Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke werden damit nicht unzumutbar eingeschränkt. Die Einschränkung ist deshalb zumutbar und hinzunehmen.

Dem o.g. Interesse wird vorliegend aus den vorstehend genannten Gründen, aber auch wegen der nachfolgend genannten Vorteile der Festsetzung nur geringes Gewicht beigemessen. Denn:

In positiver Hinsicht berührt wird das Interesse der Eigentümer/Betreiber – darüber, dass die o.g. Nutzungskonflikte vermieden werden, hinaus – insofern, dass sie bzw. ihre Grundstücke/Nutzungen durch die Festsetzung vor höheren Störgraden, die von im Umfeld vorhandenen anderen gewerblichen Nutzungen ausgehen könnten, geschützt werden. Das kann die Nutzbarkeit und die Attraktivität der Grundstücke steigern, da damit die oben angeführte „größere Qualität“ des Gewerbegebietes gegeben ist. Dies ist gerade für solche innovativen Gewerbebetriebe von Bedeutung, die einerseits selbst nur geringe Emissionen erzeugen und andererseits möglichst geringen Immissionen aus anderen Quellen ausgesetzt sein wollen oder dürfen. Die Ansiedlung und Entwicklung solcher Betriebe im Plangebiet dient gleichzeitig auch der Entwicklung hin zu einem dauerhaft zu erhaltenden und sich gut entwickelnden „Urbanen Gewerbegebiet“ und damit dem Erreichen des Zieles a).

Auch hier wird mit Blick auf die überwiegend positiven Auswirkungen des „kleineren Rahmens“ und der dafür „größeren Qualität“ des Gewerbegebietes dem Belang b) in dieser Hinsicht ein **besonderes Gewicht** zugemessen.

Für **Belang c)** – dem Interesse weiterer Betreiber von Gewerbebetrieben an einer Ansiedlung im Plangebiet – gelten die obigen Darlegungen zum Belang b) entsprechend. Auch dieser Belang wird in beide Richtungen berührt. Und auch diesem Belang wird hinsichtlich seiner positiven Betroffenheit ein **besonderes Gewicht** zugemessen. Im Übrigen siehe zu Belang b).

Belang d) – das Interesse der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke auch für Nicht-Gewerbenutzungen, die in „Gewerbegebieten“ nach § 8 BauNVO nicht zulässig wären (vor allem Wohnen) – würde zwar positiv berührt, soweit für ihre Grundstücke die Ansiedlung/Entwicklung solcher Nutzungen möglich wäre. Dies ist aufgrund der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ allerdings nicht der Fall. Dem Belang wird deshalb **kein Gewicht** beigemessen.

Zum **Belang e)** – dem Interesse von am Erwerb von Grundstücken im Plangebiet Interessierten an der Beibehaltung der sich aus dem bisherigen Zustand möglicherweise ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke – ist von einer Betroffenheit in beide Richtungen auszugehen. Die Darlegungen zu Belang b) gelten entsprechend. Auch

diesem Belang wird hinsichtlich seiner positiven Betroffenheit ein **besonderes Gewicht** zugemessen. Im Übrigen siehe zu Belang b).

Belang f) – das Interesse der Eigentümer der im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohngrundstücke/Wohnungen an einer attraktiven, ungestörten und damit möglichst hochwertigen und hochpreisigen Wohnlage – wird insofern positiv berührt, dass die Immobilien durch die Festsetzung vor höheren Störgraden, die von im Plangebiet gelegenen gewerblichen Nutzungen ausgehen könnten, geschützt werden. Berührt sind aber nur wirtschaftlichen Interessen der Immobilien-eigentümer. Dem wird Belang wird deshalb **kein besonderes Gewicht** beigemessen.

Bei **Belang g)** – dem Interesse der Bewohner der Wohnungen im relevanten Umfeld des Gewerbegebietes an einer attraktiven und (vor allem von Immissionen) ungestörten Wohnsituation – ist eine positive Berührtheit insofern gegeben, dass die Bewohner durch die Festsetzung vor höheren Störgraden, die von im Plangebiet gelegenen gewerblichen Nutzungen ausgehen könnten, geschützt werden. Folge sind positive Auswirkungen nicht nur auf die Wohnqualität, sondern auch auf die Gesundheit. Dies wiederum wirkt auch positiv im Hinblick auf Belang a), vor allem in der positiven Hinsicht, wie dies oben zu den Belangen a) und b) beschrieben ist. Ebenso entspricht dies den Zielen des Immissionsschutzes generell. Dem Belang wird deshalb **besonderes Gewicht** beigemessen.

Eine Betroffenheit des **Belanges h)** wäre nur gegeben, wenn in Teilen des Plangebietes die Entwicklung von Wohnnutzung erfolgen würde. Zur Betroffenheit würden dann die zum Belang g) gemachten Aussagen entsprechend gelten. Da allerdings die Entwicklung von Wohnnutzung im Plangebiet nicht in Aussicht steht, wird dem Belang h) **kein Gewicht** beigemessen.

11.2.6 Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g. Belange für die Bevorzugung der für die Festsetzung sprechenden Belange bzw. Teilaspekte davon. Die gegen die Festsetzung sprechenden Belange bzw. Teilaspekte wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Damit gibt die Stadt der aus der Festsetzung resultierenden „größeren Qualität“ des Gewerbegebietes den Vorzug gegenüber dem „größeren Rahmen“ der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten in dem Gewerbegebiet, wie er ohne die Festsetzung gegeben wäre. Dies dient auch dem Interessenausgleich zwischen den davon betroffenen Belangen (bzw. Teilaspekten davon) der Eigentümer/Betreiber. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist gegeben.

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

- Bei Belang a) mit dem Interesse an der Erhaltung des Gewerbegebietes und dessen Entwicklung hin zu einem „Urbanen Gewerbegebiet“ handelt es sich um einen gewichtigen öffentlichen Belang.
- Das dem Belang a) zugrundeliegende Interesse entspricht auch den Interessen der anderen Belange, soweit sie von der Festsetzung in positiver Hinsicht berührt sind.
- Soweit die anderen Belange von der Festsetzung in positiver Hinsicht berührt sind, wird dem seitens der Stadt größeres Gewicht beigemessen, als den dagegenstehenden Belangen bzw. Teilaspekten davon.
- Soweit die Belange in negativer, gegen die Festsetzung sprechender Hinsicht berührt sind, handelt es sich dabei um Interessen, denen sowohl in der Einzelbetrachtung als auch in der Gesamtschau nur geringes Gewicht beizumessen ist.
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 11.9).

11.3 Allgemein oder ausnahmsweise zulässige sowie unzulässige Nutzungen

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

- 1.2 *Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)*
- a) *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,*
 - b) *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
 - c) *Schank- und Speisewirtschaften.*
- 1.3 *Ausnahmsweise können zugelassen werden (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)*
- a) *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
 - b) *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*
- 1.4 *Unzulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt)*
- a) *Lagerplätze,*
 - b) *Tankstellen,*
 - c) *Anlagen für sportliche Zwecke,*
 - d) *Vergnügungsstätten,*
 - e) *Bordelle und bordellartige Betriebe, Swinger-Clubs,*
 - f) *Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.*

[§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO]

Für das gesamte Gewerbegebiet mit allen seinen Teilbaugebieten wird mit diesen Festsetzungen – im Sinne einer Feinsteuerung – festgesetzt, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen sind § 1 Abs. 5, Abs. 6 bzw. Abs. 9 BauNVO. Eine Gliederung des Baugebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO findet mit diesen für das gesamte Baugebiet gleichermaßen geltenden Festsetzungen nicht statt.

Mit der Feinsteuerung dahingehend, welche Nutzungen ihrer Art nach allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sind, wird der sich aus dem § 8 BauNVO ergebende Zulässigkeitskatalog an die im vorliegenden Fall gegebenen Erfordernisse angepasst (siehe aber auch die weiteren Kap.).

Die in den Festsetzungen jeweils enthaltene Formulierung „soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt“ bezieht sich auf alle nachfolgenden Festsetzungen bis hin zur textlichen Festsetzung Nr. 5. Deshalb sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben z.B. die Festsetzungen Nrn. 1.2 bis 1.4 unbedingt in ihrem Zusammenwirken z.B. mit der Festsetzung Nr. 2 „Besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung“ zu betrachten. Dies gilt für die anderen Festsetzungen entsprechend.

Der Klarstellung halber sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die Festsetzung Nr. 1.1 sich auf das in der Planzeichnung festgesetzte „eingeschränkte Gewerbegebiet“ insgesamt bezieht und klarstellt, dass dort ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt unabhängig von den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und für alle Nutzungen im „eingeschränkten Gewerbegebiet“. Siehe dazu auch Kap. 11.1.

Begründung:

Ziel der Festsetzungen Nrn. 1.2 bis 1.4 insgesamt ist es, vor allem auf die Umsetzung der im Kap. 3 genannten Ziele und Zwecke a) bis c) hinzuwirken, um damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen.

Mit der Festsetzung der allgemein zulässigen Nutzungen (Festsetzung Nr. 1.2) sollen die Nutzungen, die eindeutig dem Erreichen der Ziele dienen, als zulässig festgesetzt werden.

Soweit hier explizit Schank- und Speisewirtschaften aufgeführt sind, erfolgt dies insbesondere mit dem Ziel, die im Gebiet bereits bestehenden Nutzungen zu sichern. Aufgrund der speziellen Nutzungsstruktur im Gebiet sind solche Anlagen häufig Bestandteil einzelner gewerblicher Nutzungen ohne ein eigenständiger Betrieb zu sein. Es ist ein ausdrückliches Ziel dieses Bebauungsplanes, auch dieses Milieu bzw. die für dieses Milieu günstigen Rahmenbedingungen zu schützen. Des Weiteren dient die Festsetzung dieser Nutzungsart aber auch der Umsetzung der allgemeinen planerischen Zielstellungen. Dies gilt im engeren Sinne für die mögliche Umnutzung bestehender denkmalgeschützter Bausubstanz (Ziel c)) und im weiteren Sinn der Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen (Ziel d)). Die Ansiedlung solcher ggf. auch größerer Schank- und Speisewirtschaften kann wegen den regelmäßig mit diesen Nutzungen verbundenen störenden Begleiterscheinungen in den angrenzenden schutzbedürftigeren (Wohn-)Gebieten nur im geringeren Umfang dort erfolgen.

Auch die als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen (Festsetzung Nr. 1.3) sollen dem Erreichen der Ziele dienen. Die Nutzungen sind bereits nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und von daher einem Gewerbegebiet nicht fremd. Der sich aus § 8 Abs. 3 BauNVO ergebende Zulässigkeitsrahmen wird insofern nicht durch den Bebauungsplan modifiziert. Mit der Festsetzung zu den betriebsbedingten Wohnungen (Nr. 1.3 Buchst. a)) soll zudem Ziel d) umgesetzt werden.

Ebenso soll der Ausschluss der in Festsetzung 1.4 als unzulässig festgesetzten Nutzungen dem Erreichen der Ziele dienen. Städtebauliche bzw. besondere städtebauliche Gründe liegen dafür wie folgt vor:

- Lagerplätze (als eigenständige Hauptnutzung) stehen im Widerspruch vor allem zum Ziel c). Durch diese flächenintensiven Nutzungen würden die ohnehin geringen Flächenpotenziale für die schwerpunktmäßig angestrebten gewerblichen, arbeitsplatzintensiven Nutzungen, die der Produktion, dem Handwerk, Dienstleistungen sowie Kultur und Kreativwirtschaft dienen, eingeschränkt bzw. im Sinne einer Flächenkonkurrenz in Anspruch genommen. Zudem ordnen sich diese Nutzungen nicht in den seitens der Stadt angestrebten städtebaulichen Kontext eines innerstädtischen Gewerbegebietes ein. Die mit dieser Nutzungsart regelmäßig verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen, sind mit den generellen Zielen dieses Bebauungsplanes nicht vereinbar. Für diese Art von Nutzungen stehen in den randstädtischen Gewerbegebieten ausreichend Flächen zur Verfügung.
- Tankstellen stehen im Widerspruch zu den Zielen c) und d), da diese Anlagen aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit mit dem einhergehenden hohen Flächenverbrauch in Konkurrenz zu den angestrebten arbeitsplatzintensiven Nutzungen stehen. Zudem würde der mit dieser regelmäßig im 24h-Betrieb durchgeführten Nutzung unmittelbar verbundene Kfz-Verkehr einschließlich der daraus resultierenden Emissionen eine unnötige Lärmquelle mit hohem Konfliktpotenzial im Gebiet (vor allem an seinen Randbereichen) darstellen und sich negativ insbesondere auf die angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen auswirken. Auch für diese Art von Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung. Zudem ist die Versorgung mit Tankstellen im relevanten Umfeld gegeben: Neben der in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes an der Kreuzung Zschochersche Straße/Limburgerstraße

gelegenen Tankstelle befinden sich in der Umgebung weitere Tankstellen, z.B. nördlich in Lindenau westlich der Kreuzung Zschochersche Straße/Lützner Straße und südlich in Kleinzschocher an der Dieskaustraße.

- Anlagen für sportliche Zwecke stehen im Widerspruch vor allem zum Ziel c), wenn diese im gesamten Plangebiet zugelassen würden (siehe dazu aber auch Teil B: Text Nr. 2.1 sowie Kap. 11.3 dieser Begründung). Die vorhandenen Potenziale in leerstehenden Gebäuden oder auf brachliegenden Flächen sollen für die Ansiedlung der im Gebiet angestrebten gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bestmöglich ausgeschöpft werden können. In den Teilbaugebieten GEe 4, GEe 6 und GEe 8 sowie im sonstigen Stadtgebiet stehen für diese Nutzung, die auch in anderen Bebauungsplänen regel- bzw. ausnahmsweise zulässig ist, ausreichend und gut geeignete Flächen zur Verfügung. Mit dem allgemeinen Ausschluss dieser Nutzung soll auch einer möglichen weiteren Verdrängung der angestrebten Nutzungen außerhalb der Teilbaugebiete GEe 4, GEe 6 und GEe 8 vorgebeugt werden. Die Gefahr besteht insbesondere wegen der mit diesen Nutzungen regelmäßig verbundenen vergleichsweise höheren Gewinnmargen.
- Vergnügungsstätten stehen im Widerspruch vor allem zum Ziel c) und der mit dem Planverfahren angestrebten gewerbe- und dienstleistungsorientierten Zweckbestimmung des Plangebietes. Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Wettbüros, Diskotheken und Spiel- und Automatenhallen erzielen in der Regel bei einem hohen Flächenverbrauch höhere Gewinnmargen, als die seitens der Stadt für das Plangebiet angestrebten gewerblichen Nutzungen. Im Vergleich zu den hier angestrebten gewerblichen Nutzungen kann dies zur Verdrängung des bestehenden Gewerbes führen bzw. die für Erweiterungen und/oder Neuansiedlungen zur Verfügung stehenden Flächen verknappen, so dass die gewünschte ausgewogene Mischung innerhalb der gewerblichen Nutzungen nicht entstehen kann. Besondere Unterarten der Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzlokale) sind aber, ausgehend vom Bestand, in den Teilbaugebieten GEe 4, GEe 6 und GEe 8 ausnahmsweise zulässig (siehe hierzu Kap. 11.3).
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Swinger-Clubs wiederum können andere negative städtebauliche Auswirkungen hervorrufen und den „guten Ruf“ eines Quartieres schädigen, weshalb diese Nutzungen von vornherein ausgeschlossen werden sollen. Vor allem die ggf. geringe Distanz zu den angrenzenden Wohngebieten und die gute fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes begründen den Ausschluss dieser Nutzungen. Zudem zeichnen sich die genannten Betriebe in der Regel durch lange Öffnungszeiten bis weit in die Nachtzeit hinein aus. Von ihnen können daher störende Lärmemissionen ausgehen, welche die ggf. unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen negativ beeinträchtigen. Die obigen Ausführungen zu möglichen Verdrängungsprozessen aufgrund vergleichsweise höherer Gewinnmargen gelten hier entsprechend.
- Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, stehen im Kontext zu den vorgenannten Nutzungen und begünstigen regelmäßig sogenannte Trading-down-Effekte. Sie sind aufgrund dessen geeignet, das Image des Standortes nachhaltig zu schwächen und zu einer Minderung der Akzeptanz und der Nachfrage des Gewerbegebietes zu führen. Dies gilt insbesondere für die angestrebte Ansiedlung von Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft. Auch hier gelten die obigen Ausführungen zu möglichen Verdrängungsprozessen aufgrund vergleichsweise höherer Gewinnmargen entsprechend.

Insgesamt sind die genannten Nutzungen regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen. Sie stehen insgesamt der angestrebten Gebietsentwicklung und beabsichtigten Zweckbestimmung entgegen.

Die **Geeignetheit der Festsetzungen** zur Umsetzung der zugrundeliegenden Ziele ist gegeben. Mit den Festsetzungen wird eine den Zielen der Planung entsprechende bauplanungsrechtliche Feinsteuerung der im gesamten Baugebiet allgemein zulässigen, der ausnahmsweise zulässigen und der unzulässigen Arten der baulichen Nutzungen bzw. Arten baulicher oder sonstiger Anlagen festgesetzt. Damit werden die Ziele a) bis c) sowie die diese untersetzenden weiteren oben genannten Ziele umgesetzt.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzungen** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. In zeitlichem Zusammenhang mit der Festsetzung des Gewerbegebietes (Näheres dazu siehe Kap. 11.1) muss auch die Festsetzung der „Feinsteuerung“ erfolgen, um den Zielen a) bis c) entsprechen zu können. Dies gilt insbesondere auch für die Festsetzung der Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen (Teil B: Text Nr. 1.4), ohne die die Ziele der Stadt nicht erreicht werden könnten.

Als **für die Abwägung relevante Belange** sind vor allem im Hinblick auf die Festsetzung Nr. 1.4, mit der bislang bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässige Nutzungen als unzulässig festgesetzt werden, die für und die gegen die Festsetzung sprechenden Belange zu ermitteln, zu gewichten und in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Darlegungen sollen deshalb darauf konzentriert werden.

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

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die im Kap. 3 unter den Buchstaben a) bis c) aufgeführt sind.
- b) Das Interesse der nach dem Bebauungsplan zulässigen, im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen (bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber) daran, dass sich keine ggf. gegenüber Störungen zu schützenden und keine das Umfeld abwertenden Nutzungen in ihrem Umfeld ansiedeln sowie dass sie von Verdrängungsprozessen verschont bleiben.
- c) Das Interesse nach dem Bebauungsplan zulässiger Nutzungen, die bestrebt sind sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, daran, dass keine gegenüber Störungen zu schützenden oder den Standort abwertenden Nutzungen die eigene Ansiedlung verhindern oder erschweren und dass sie keiner Standortkonkurrenz durch Nutzungen mit im Vergleich höheren Gewinnmargen ausgesetzt sind.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem vor allem gegenüber zu stellen:

- d) Das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung erfassten Grundstücke und/oder baulichen Anlagen an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke/baulichen Anlagen.
- e) Das Interesse der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe, die nach dem Bebauungsplan unzulässig sind, an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten weiteren Ausübung und Entwicklung ihrer gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung).
- f) Das Interesse weiterer Betreiber von durch die Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen an einer Ansiedlung im Plangebiet.

Bezogen auf diese Belange ist insbesondere hervorzuheben:

Die Betroffenheit des öffentlichen **Belanges a)** ist offensichtlich. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die weiteren darauf bezogenen Darlegungen in den Kap. 11.1 und 11.2 gelten hier entsprechend.

Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang, dem auch die Interessen der unter b) und c) genannten Eigentümer/Betreiber entsprechen. Dem Ziel der Bestandsicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung, namentlich bezogen auf Nutzungen mit den Schwerpunkten Produktion, Handwerk, Dienstleistungen, in diesen Gebieten ist besonderes Gewicht beizumessen. Derartige Gewerbegebiete weisen aufgrund ihrer innerstädtischen Lage eine besondere Lagegunst vor allem auch für die genannten gewerblichen Nutzungen auf. Gleichzeitig sind derartige Gewerbegebiete, und damit auch die genannten Nutzungen, eben aufgrund dieser innerstädtischen Lage einem besonderen Verdrängungsdruck ausgesetzt, der das Erfordernis ihrer bauplanungsrechtlichen Sicherung hervorruft. Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf das Gewerbegebiet und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in dem Gewerbegebiet ortsansässigen Gewerbebetriebe bzw. -objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist aber ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt⁸.

Dem Belang a) wird im Ergebnis ein **besonderes Gewicht** zugemessen.

Bei **Belang b)** handelt es sich um das Interesse des im Plangebiet bereits vorhandenen (bestandsgeschützten) Bestandes, der gleichzeitig den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit den Zielen der Stadt entspricht. Diese Nutzungen prägen das Plangebiet und bilden gleichzeitig einen Ausgangspunkt für eine den Zielen der Stadt entsprechende Erhaltung und Weiterentwicklung des Gebietes.

Dem Belang wird ebenfalls ein **besonderes Gewicht** beigemessen.

Belang c) bezieht sich zwar auf Nutzungen, die den Zielen der Stadt entsprechen. Das besondere Gewicht der Belange a) und b) wird allerdings nicht erreicht, da es sich nicht um bestehende Nutzungen, sondern lediglich um noch nicht ausgeübte Nutzungsoptionen handelt.

Diesem Belang wird deshalb **kein besonderes Gewicht** beigemessen.

Die Betroffenheit von **Belang d)** – dem Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung erfassten Grundstücke und/oder baulichen Anlagen an der Beibehaltung der bisher bestehenden Rechtslage – ist eindeutig gegeben: Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke bzw. baulichen Anlagen die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass die in der Festsetzung genannten Nutzungen nicht mehr zulässig sind. Dies ist von Bedeutung sowohl für die Verwertbarkeit, wie auch für den wirtschaftlichen Wert des Grundbesitzes bzw. der baulichen Anlagen.

Diese Beschränkung ist den Eigentümern aus den folgenden Gründen aber grundsätzlich zumutbar:

- Den Eigentümern bleibt neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) – bestehende Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz, in bestehende Miet-/Pachtverträge greift die Festsetzung nicht ein – noch die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke (auch durch Bebauung mit Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) sowie der baulichen Anlagen wird durch diesen Bebauungsplan nicht bzw. nur insoweit eingeschränkt, wie sich dies aus den anderen Festsetzungen ergibt.
- Der Bebauungsplan steht insgesamt einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke und/oder baulichen Anlagen grundsätzlich nicht im Wege. Dies gilt vorliegend sowohl für die derzeit unbebauten/ungenutzten, als auch für die bebauten oder auf sonstige Art und Weise genutzten Grundstücke und Grundstücksteile. Für die derzeit vorhandenen

⁸ siehe entsprechend auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

und genutzten baulichen Anlagen und Einrichtungen ist zudem von Bedeutung, dass sie in vielen Fällen in der Vergangenheit für gänzlich andere gewerbliche Zwecke genutzt wurden, als dies derzeit der Fall ist, und dass dementsprechend auch derzeit (noch) im „klassischen“ Sinne gewerblich genutzte bauliche Anlagen potentiell für gänzlich andere gewerbliche Nutzungen nutzbar sind oder nutzbar gemacht werden können.

- Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativsten Nutzungen gestatten. Sie darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies dem Erreichen ihrer städtebaulichen Ziele dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken. Dies gilt entsprechend für das Eigentum an auf den Grundstücken vorhandenen baulichen Anlagen. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist aus heutiger Sicht nicht prognostizierbar und kann deshalb nicht in die Abwägung eingestellt werden. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, gelten die darauf bezogenen Darlegungen im Kap. 11.5.7 entsprechend.

Im Ergebnis wird dem Belang d) **kein besonderes Gewicht** für die Abwägung zugemessen.

Auch die Betroffenheit von **Belang e)** – dem Interesse der Eigentümer/Betreiber vorhandener Gewerbebetriebe, die nach dem Bebauungsplan unzulässig sind, an einer Beibehaltung der nach bisheriger Rechtslage bestehenden Nutzungsmöglichkeiten – ist eindeutig gegeben: Es ist davon auszugehen, dass sie sowohl

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

interessiert sind.

Aufgrund der Tatsache, dass vorhandene Nutzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sind, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt werden (zumindest soweit sie dem Bebauungsplan widersprechen), ist hier insbesondere das Interesse von Bedeutung, die bestehende Nutzung nach der Beseitigung oder dem Untergang erneuern sowie sie auch über den genehmigten Bestand hinaus weiterentwickeln oder ausbauen zu können. Dem steht die Festsetzung potentiell entgegen. Erneuerungen und weitere Entwicklungen der Nutzungen, soweit sie dem Bebauungsplan widersprechen, sind danach grundsätzlich nur noch möglich, soweit dies vom passiven Bestandsschutz gedeckt ist.

Die Zumutbarkeit dieser Einschränkung ist aber aus den folgenden Gründen gegeben:

- Die weitere Ausübung der bisherigen Nutzung (also der Erhalt des betrieblichen Bestandes) und deren Weiterentwicklung (z.B. durch Veränderungen der Produktpalette und/oder Änderungen der technischen Anlagen und Einrichtungen) sind innerhalb des baurechtlich genehmigten bzw.

genehmigungsfähigen Rahmens weiterhin möglich. Auch Betreiberwechsel sind in diesem Rahmen weiterhin möglich. Damit ergibt sich insofern keine Änderung hinsichtlich der Nutzbarkeit für den Gewerbebetrieb.

- Hinsichtlich der nicht mehr zulässigen Erneuerung nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung (z.B. durch Feuer, Sturm oder Einsturz) sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten:
 - Für die als Betreiber des Betriebes (einschließlich dafür speziell errichteter baulicher Anlagen sowie technischer Anlagen und Einrichtungen) Betroffenen gilt zunächst, dass der Verlust bzw. das Wertloswerden der Anlagen und Einrichtungen im Falle der Beseitigung oder des Unterganges nicht dem Bebauungsplan anzurechnen sind, sondern sonstigen Umständen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist lediglich, dass die damit beseitigte oder untergegangene Gewerbenutzung im Plangebiet nicht wiederaufgenommen werden darf. Es bleibt die Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend.
 - Die Betreiber stehen nach Beseitigung oder Untergang der Nutzung vor der Situation, einen neuen Betriebsstandort finden zu müssen, so sie den Betrieb weiterführen wollen. Dem Bebauungsplan anzurechnen ist dabei lediglich, dass dieser neue Betriebsstandort nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gefunden werden kann. Am jeweils aktuellen Standort wäre die Weiterführung nur noch im Rahmen eines möglicherweise verbliebenen (Rest-)Bestandsschutzes möglich. Sollte der Bestandsschutz für die bisherige Nutzung insgesamt erloschen sein, dann ist für den betroffenen Betrieb kein neuer Betriebsstandort im Plangebiet mehr möglich. Der Betreiber stünde dabei aber vor einer Situation, wie sie auch ohne den Bebauungsplan auftreten kann, z.B. wenn der Betreiber des Betriebes nicht auch Eigentümer des Grundstückes bzw. der baulichen Anlagen ist und dessen Eigentümer die baulichen Anlagen nach ihrem Untergang nicht wiedererrichtet oder wenn der Eigentümer den Mietvertrag kündigt oder einen auslaufenden Mietvertrag nicht verlängert. Auch in diesen, in der Lebensrealität durchaus typischen Fällen müsste der Betreiber sich einen neuen Standort suchen, ggf. auch außerhalb des Plangebietes.
- Auch hinsichtlich einer möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung und damit auch der Umstrukturierung (Änderungen, Nutzungsänderungen) und der Betriebsausweitung, aber auch der altersbedingten Erneuerungen der Anlage und Einrichtungen sind die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Einschränkungen und Nachteile zu betrachten. Derartige Entwicklungen sind – soweit auf nach dem Bebauungsplan unzulässige Nutzungen bezogen – nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen sind zwar weiter zulässig, nicht aber für laut Bebauungsplan unzulässige Nutzungen.

Den davon Betroffenen ist dies aber zumutbar.

- In die Ausübung der bisherigen, tatsächlich stattfindenden Nutzung wird rechtlich nicht eingegriffen. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Bodennutzbarkeit im Hinblick auf künftige Vorhaben; der eigentumsrechtliche Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung bleibt während ihrer gesamten Dauer erhalten. Es bleibt somit die grundsätzliche Möglichkeit, die bereits getätigten Investitionen weiter zu nutzen und weiter zu amortisieren.
- Soweit Anlagen und Einrichtungen ohne baurechtlich relevante Änderungen, Umbauten oder Erneuerungen nicht mehr für nach dem Bebauungsplan unzulässige Nutzungen nutzbar sein sollten, verbleibt deren Eigentümer die Möglichkeit der Entwicklung im Hinblick auf die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Zur Zumutbarkeit dessen gelten die obigen Ausführungen zu Belang d) entsprechend. Dem Eigentümer wäre es also möglich, andere, nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzungen aufzunehmen (oder aufnehmen zu lassen), mit denen die in bauliche

und/oder technische Anlagen oder Einrichtungen getätigten Investitionen auch weiterhin angemessen wirtschaftlich verwertet werden könnten und für die die oben angesprochenen Entwicklungen durchgeführt werden könnten.

Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Weiternutzung der derzeit zwar für die jeweilige Nutzung errichteten/eingerichteten, aber auch für andere gewerbliche Zwecke nutzbaren – und in vielen Fällen in der Vergangenheit auf für gänzlich andere gewerbliche Zwecke genutzten – baulichen/technischen Anlagen und Einrichtungen nicht grundsätzlich im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist aus heutiger Sicht nicht prognostizierbar und kann deshalb nicht in die Abwägung eingestellt werden.

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

Die Betroffenheit des **Belanges f)** – das Interesse weiterer Betreiber von durch die Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen an einer Ansiedlung im Plangebiet – ist ebenfalls eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

Dementsprechend wird diesem Belang **kein besonderes Gewicht** zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

Die **Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g., von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

Die Stadt entscheidet sich für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Den unter d) bis f) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wird dagegen weniger Gewicht beigemessen; sie werden deshalb zurückgestellt.

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

- Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang. Auch die mit den Belangen b) und c) verbundenen Interessen entsprechen in ihrer Zielrichtung dem Belang a).
- Bei den Belangen d) bis f) handelt es sich dagegen um zu den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt im Widerspruch stehenden wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen einzeln und auch insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilige Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind – wie oben dargestellt – zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 11.9).

11.4 Besondere Regelungen für GEe 4, GEe 6 und GEe 8

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

2. Besondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1 In den Teilbaugebieten GEe 4, GEe 6 und GEe 8 sind

a) Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig und

b) Tanzlokale sowie sonstige Veranstaltungsräume ausnahmsweise zulässig.

2.2 In den Teilbaugebieten GEE 4 und GEE 6 sind zusätzlich auch Diskotheken ausnahmsweise zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Diese Festsetzung öffnet die in den Festsetzungen Nrn. 1.2 bis 1.4 enthaltenen allgemeinen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für die genannten Teilbaugebiete und Nutzungen. Bestimmte der baulichen Nutzungen bzw. Arten baulicher oder sonstiger Anlagen, die auf der Grundlage der Festsetzungen Nrn. 1.2 bis 1.4 im gesamten Baugebiet nicht zugelassen werden könnten, sind in den genannten Teilen des Baugebietes aufgrund der Festsetzung Nr. 2 doch (zumindest ausnahmsweise) zulässig.

Mit der Festsetzung erfolgt eine dem § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechende Gliederung des Baugebietes insofern, dass bestimmte der baulichen Nutzungen bzw. Arten baulicher oder sonstiger Anlagen, die in Teilen des Baugebietes unzulässig sind, in anderen Teilen des Baugebietes (zumindest ausnahmsweise) zulässig sind.

Der Klarstellung halber sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzung Nr. 2 „Besondere Regelungen...“ nicht dahingehend zu verstehen ist, dass für die darin genannten Nutzungen die Festsetzung Nr. 1.1 nicht gilt. Festsetzung Nr. 1.1 bezieht sich auf das in der Planzeichnung festgesetzte „eingeschränkte Gewerbegebiet“ insgesamt und stellt klar, dass dort ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies gilt unabhängig von den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes und für alle Nutzungen im „eingeschränkten Gewerbegebiet“. Siehe dazu auch Kap. 11.1.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, in den davon betroffenen Teilbaugebieten – unter Berücksichtigung der dort bestehenden Nutzungen und der von den anderen Teilbaugebieten abweichenden städtebaulichen Situation – auf die Umsetzung der Ziele und Zwecke a) bis c) aber auch d) (siehe Kap. 3) hinzuwirken, um damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Ebenso sollen die sich aus den Festsetzungen Nrn. 1.2 bis 1.4 ergebenden Einschränkungen unter Anerkennung der von den anderen Teilbaugebieten abweichenden städtebaulichen Situation entsprechend geöffnet werden, um den Grundstückseigentümern einen möglichst großen Spielraum zur baulichen Nutzung ihrer Grundstücke zu belassen. Die Festsetzung soll aber auf diejenigen Teilbaugebiete beschränkt sein, in denen die Nutzungen bereits jetzt in wesentlichen Teilen vorhanden sind.

Dabei sollen Diskotheken, Tanzlokale und sonstige Veranstaltungsräume nur ausnahmsweise zulässig sein. Sie sollen nur zugelassen werden, wenn im jeweiligen Genehmigungsverfahren fachlich nachgewiesen wird, dass von diesen keine Belästigungen und Störungen ausgehen können, die das Wohnen wesentlich stören oder die im Sinne von § 15 BauNVO im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Hierzu gehört insbesondere der Nachweis, dass die jeweilige Nutzung in einer Weise betrieben wird oder bauliche oder sonstige Vorkehrungen getroffen werden, die sicher ausschließen, dass von diesen für den Menschen potenziell schädliche Schallwellen, insbesondere im Bereich der tiefen und der sehr tiefen Frequenzen (Infraschall) ausgehen. Außenbeschallung jedweder Art ist grundsätzlich nicht zulässig. Es ist, z.B. durch bauliche Vorkehrungen, Sorge dafür zu tragen, dass durch Öffnen und Schließen von Eingangstüren, der in den Räumen erzeugte Schall nicht nach außen dringt. § 15 BauNVO bleibt unberührt. Dies bedeutet u.a., dass unabhängig von vorstehenden Anforderungen Diskotheken, Tanzlokale und sonstige Veranstaltungsräume unzulässig sein können, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des eingeschränkten Gewerbegebiets widersprechen.

Die **Geeignetheit der Festsetzung** zur Umsetzung der zugrundeliegenden Ziele ist gegeben. Mit der Festsetzung wird eine den Zielen der Planung entsprechende Öffnung der textlichen Festsetzungen Nrn. 1.2 bis 1.4 erreicht. Damit werden die Ziele a) bis c) sowie die diese untersetzenden weiteren oben genannten Ziele umgesetzt. Auch dem Ziel d) wird gedient, da mit der Festsetzung solche Nutzungen, die das Wohnen bei entsprechender Ausgestaltung wesentlich stören könnten, nur ausnahmsweise zulässig sind. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Einflussnahme auf die jeweilige Ausgestaltung möglich, um damit auf eine angemessene Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen für Bestandsnutzungen hinzuwirken.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. In zeitlichem Zusammenhang mit den (klarstellenden aber auch einschränkenden) textlichen Festsetzungen Nrn 1.2 bis 1.4 muss auch diese Festsetzung zur angemessenen Öffnung der vorgenannten Festsetzungen erfolgen, um den Zielen a) bis c) sowie dem Ziel d) entsprechen zu können.

Wesentliche Auswirkung ist, dass durch die Festsetzungen die ihr entsprechenden vorhandenen Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden und die auch schon ohne diesen Bebauungsplan gegebene Möglichkeit zur weiteren Entwicklung der vorhandenen und Neuansiedlung weiterer entsprechender Nutzungen erhalten oder zumindest ausnahmsweise erhalten bleibt.

Für die Abwägung relevante Belange sind vor allem wie folgt zu nennen:

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

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und in den Strategischen Konzepten zum Gewerbe niedergelegt sind. Für das Plangebiet hervorzuheben sind die Ziele der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung (siehe oben, Kap. 6.2.1 und 6.2.4).
- b) Das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung erfassten Grundstücke und die Eigentümer/Betreiber dort vorhandener, aufgrund der Festsetzung Nr. 2 (ausnahmsweise) zulässiger Nutzungen an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten Ausübung ihrer Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung) bzw. Verwertung der Grundstücke.
- c) Das Interesse weiterer Betreiber von durch die Festsetzung (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen an einer Ansiedlung im Plangebiet.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem vor allem gegenüber zu stellen:

- d) Das Interesse der nach dem Bebauungsplan zulässigen, im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen (bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber) daran, dass sich keine ggf. gegenüber Störungen zu schützende und keine das Umfeld potentiell abwertenden Nutzungen in ihrem Umfeld ansiedeln sowie dass sie von Verdrängungsprozessen verschont bleiben.
- e) Das Interesse nach dem Bebauungsplan zulässiger Nutzungen, die bestrebt sind sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, daran, dass keine gegenüber Störungen zu schützenden oder den Standort abwertenden Nutzungen die eigene Ansiedlung verhindern oder erschweren und dass sie keiner Standortkonkurrenz durch Nutzungen mit im Vergleich höheren Gewinnmargen ausgesetzt sind.

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

Die Stadt entscheidet sich für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Den unter d) und e) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wird dagegen weniger Gewicht beigemessen; sie werden deshalb zurückgestellt.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere:

- Bei Belang a) handelt es sich insgesamt um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang. Dieser schließt selbstverständlich auch mit ein, dass im Rahmen der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung eine innerhalb eines Gewerbegebietes differenzierte Betrachtung hinsichtlich der in unterschiedlichen Teilen eines Gewerbegebietes vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen erfolgt, die dann ggf. auch nur in den jeweiligen Teilen des Gewerbegebietes – unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation – gesichert werden sollen. Dies ist hier der Fall. Der Erhaltung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit oder zumindest ausnahmsweisen Zulässigkeit der genannten Nutzungen in den von der Festsetzung erfassten Teilbaugebieten kommt dementsprechend besonderes Gewicht zu.
- Auch dem Belang b) wird ein besonderes Gewicht beigemessen, da es sich um das Interesse des im Plangebiet bereits vorhandenen (bestandsgeschützten) Bestandes handelt, der gleichzeitig den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit den Zielen der Stadt entspricht.
- Dem Belang c) wird nur ein mittleres Gewicht beigemessen. Es handelt sich zwar um Nutzungen, die den Zielen der Stadt entsprechen. Das besondere Gewicht der Belange a) und b) wird allerdings nicht erreicht, da es sich nicht um bestehende Nutzungen, sondern lediglich um noch nicht ausgeübte Nutzungsoptionen handelt.
- Dem der Festsetzung entgegenstehenden Belang d) wird nur ein mittleres Gewicht beigemessen. Das Interesse der bereits vorhandenen Nutzungen (bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber) daran, dass sich keine ggf. gegenüber Störungen zu schützende und keine das Umfeld potentiell abwertenden Nutzungen in ihrem Umfeld ansiedeln sowie dass sie von Verdrängungsprozessen verschont bleiben, ist zwar eindeutig gegeben und nachvollziehbar. Vorliegend könnten aber, wenn überhaupt, nur wenige Grundstücke entsprechend betroffen sein.
- Dem Belang e) wird nur geringes Gewicht beigemessen. Berührt ist lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet uneingeschränkt oder mit möglichst wenigen Einschränkungen nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

Auch diese Abwägungsentscheidung erfolgt vor dem Hintergrund der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 11.9).

11.5 Regelungen zu Störfallbetrieben

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

3. *Regelungen zu Störfallbetrieben [§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Mit der Festsetzung werden Störfallbetriebe im gesamten festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

Eine Gliederung des Baugebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO findet mit dieser für das gesamte Baugebiet (und damit, abgesehen von den festgesetzten Verkehrsflächen) gesamte Plangebiet – gleichermaßen geltenden Festsetzung nicht statt.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es zu gewährleisten, dass im Plangebiet nur solche Betriebe bzw. Anlagen angesiedelt werden, die dem Gebietscharakter entsprechen und durch die es zu keiner Gefährdung der Bevölkerung usw. entsprechend der o. g. Richtlinie kommen kann. Damit soll auch Ziel d) dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) umgesetzt werden.

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

Die Seveso-III-Richtlinie der EU („zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“) enthält Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen. Diese Anforderungen („aktiv-planerischer Gefahrstoffschutz“) werden in Deutschland durch die Betreiberpflichten im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt. Die Richtlinie hat weiterhin das Ziel, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Abstände so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“). Das soll u.a. durch „angemessene Abstände“ der konfligierenden Nutzungen erreicht werden. Die Seveso-Richtlinie wird in Deutschland durch die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) umgesetzt.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – zu denen auch Bebauungspläne gehören – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass durch schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzbedürftigen Gebieten zählen die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sensible Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Altenheime und Krankenhäuser. Ebenfalls zählen öffentlich genutzte Gebäude und Einrichtungen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen und Verwaltungen hierzu. Außerdem sind stark frequentierte Verkehrswege wie Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen und ICE-Strecken als schutzbedürftige Einrichtungen zu beachten.

Da hier ein Bebauungsplan mit Festsetzung der Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO aufgestellt wird, ist das Interesse an der Ansiedlung von Betrieben, die der Störfall-Verordnung unterliegen, nicht gänzlich auszuschließen. Unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen wurde daher geprüft, ob die Zulässigkeit von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, zu regeln ist. Dies ist der Fall.

Die bestehende Situation des Plangebietes sowie seines Umfeldes ist geprägt von einer Mischung der o.g. schutzbedürftigen Gebiete und konkreter Nutzungen (Einkaufszentrum, Discountmarkt, Baumarkt, Möbelmarkt, Diskothek/Tanzlokal und sonstige Veranstaltungsräume, Anlagen für sportliche Zwecke, Schulen, Kindergarten) in einer relativ diffusen Verteilung. Das Plangebiet ist aufgrund dessen grundsätzlich als ungeeignet für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären – also die sogenannten Störfallbetriebe –, anzusehen. Im Bebauungsplan wird deshalb vorsorglich geregelt, dass derartige Anlagen unzulässig sind.

Damit liegen besondere städtebauliche Gründen vor. Diese Voraussetzung für eine Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist damit gegeben.

Die **Geeignetheit der Festsetzung** ist dadurch gegeben, dass Betriebe bzw. Anlagen, durch die es zu einer Gefährdung der Bevölkerung usw. entsprechend der o. g. Richtlinie kommen kann, nicht mehr zulässig sind. Die der Festsetzung zugrundeliegende Zielsetzung wird damit umgesetzt.

Für die Abwägung relevante Belange sind vor allem wie folgt zu nennen:

Von der Festsetzung positiv berührt und damit **für die Festsetzung sprechende Belange** sind insbesondere:

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, hier namentlich derer, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und in den Strategischen Konzepten zum Gewerbe niedergelegt sind. Für das Plangebiet hervorzuheben sind die Ziele der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung (siehe oben, Kap. 6.2.1 und 6.2.4).
- b) Das Ziel d) dieses Bebauungsplanes, der angemessenen Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- c) Das Interesse der im Umfeld des Plangebietes ansässigen Wohnbevölkerung, der im Plangebiet und seinem Umfeld arbeitenden Menschen sowie sonstiger, sich im Plangebiet und seinem Umfeld aufhaltender Menschen (z.B. Besucher, Kunden, Verkehrsteilnehmer) daran, von den gesundheitlichen Auswirkungen eines Störfalles verschont zu bleiben.
- d) Das Interesse der im Plangebiet und seinem Umfeld bereits vorhandenen Nutzungen (bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber) daran, dass sich keine Störfallbetriebe in ihrem Umfeld ansiedeln, um folglich von den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Störfalles verschont zu bleiben.
- e) Das dem Belang d) entsprechende Interesse derjenigen Eigentümer und/oder Betreiber, die bestrebt sind, Nutzungen an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes oder seinem Umfeld anzusiedeln.

Dem sind, als der Festsetzung **grundsätzlich entgegenstehende Belange**, vor allem gegenüber zu stellen:

- f) Das Interesse der Eigentümer der von der Festsetzung erfassten Grundstücke und/oder baulichen Anlagen an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung bzw. Verwertung der Grundstücke/baulichen Anlagen (einschließlich der Ansiedlung eines Störfallbetriebes).
- g) Das Interesse der Eigentümer/Betreiber dort vorhandener Gewerbebetriebe an einer Beibehaltung der Möglichkeiten zur möglichst uneingeschränkten weiteren Entwicklung ihrer gewerblichen Nutzung (einschließlich Erweiterung und/oder Änderung hin zu einem Störfallbetrieb).
- h) Das Interesse weiterer Betreiber von durch die Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen an einer Ansiedlung im Plangebiet.

Die **Abwägungsentscheidung** wird im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der o.g., von der Festsetzung berührten Belange wie folgt getroffen:

Die Stadt entscheidet sich für die Bevorzugung der unter a) bis e) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Den unter f) bis h) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wird dagegen weniger Gewicht beigemessen; sie werden deshalb zurückgestellt.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere:

Bei Belang a) handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang. Angesichts der innerstädtischen, von Wohnnutzung umgebenen Lage des (urbanen) Gewerbegebietes bestehen besondere Rahmenbedingungen und Anforderungen. Die Bestandssicherung innerstädtischer (urbaner) Gewerbegebiete bzw. die Sicherung der gewerblichen Nutzung in diesem Plangebiet (Belang a)) ist nur dann dauerhaft konfliktfrei oder zumindest konfliktarm möglich, wenn nennenswerte Nutzungskonflikte dadurch ausgeschlossen werden, dass nur Nutzungen zulässig sind, die kein Störfallrisiko mit sich bringen. Dies ist auch im Sinne eines Interessenausgleichs zwischen dem Interesse an der Beibehaltung und weiteren Entwicklung der gewerblichen Nutzung in dem innerstädtischen Gewerbegebiet auf der einen und dem Interesse an der Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse im Gewerbegebiet und seinem Umfeld auf der anderen Seite.

- Auch den Belangen b) und c) wird besonderes Gewicht zugemessen, da es sich um die gesundheitlichen Interessen sämtlicher sich im Plangebiet und seinem Umfeld aufhaltenden Personen handelt.
- Dem Belang d) wird hohes Gewicht beigemessen. Das Interesse, von den wirtschaftlichen Auswirkungen eines Störfalles verschont zu bleiben, ist zwar geringer zu gewichten, als die Belange a) bis c). Aufgrund der möglicherweise erheblichen Auswirkungen kommt dem dennoch ein hohes Gewicht zu.
- Dem Belang e) wird demgegenüber lediglich ein geringes Gewicht beigemessen. Da die fraglichen Nutzungen noch nicht vorhanden sind, entfalten sie vorliegend kein erhebliches Gewicht.
- Bei den der Festsetzung entgegenstehenden Belangen f) bis h) handelt es sich um wirtschaftlichen Interessen Einzelner. Diese wiegen einzeln und auch insgesamt weniger schwer als die vorgenannten Belange a) bis d). Ihnen wird deshalb lediglich mittleres bzw. dem Belang h) nur geringes Gewicht beigemessen. Die Festsetzung schränkt zwar für die negativ betroffenen Grundstücke und/oder baulichen Anlagen die bisher gegebenen – allerdings noch nicht ausgenutzten – Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass die Ansiedlung/Entwicklung eines Störfallbetriebes nicht mehr zulässig ist. Dies ist aber zumutbar, vor allem da neben der aktuell ausgeübten, bestandgeschützten Nutzung noch die ganze Palette von Nutzungen, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind, verbleibt. Die Festsetzung steht einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke und/oder baulichen Anlagen grundsätzlich nicht im Wege. Die im Kap. 11.2 zu den Belangen d) ff enthaltenen ausführlichen Darlegungen gelten hier grundsätzlich entsprechend.
- Im Übrigen ist von Bedeutung, dass lt. der im Kap. 7.3 genannten Quelle [6] innerhalb des Plangebietes derzeit kein Störfallbetrieb vorhanden ist. Die Festsetzung greift somit nicht in eine aktuell bestehende Nutzung ein.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 11.9).

11.6 Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

11.6.1 Inhalt der Festsetzung

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

4. ***Vorhaben des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten*** *[§ 1 Abs. 9 BauNVO]*

4.1 *Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der folgenden Sortimente als Hauptsortiment führen, sind unzulässig:*

<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Apothekenwaren (freiverkäuflich)</i>	<i>Sanitätsartikel</i>
<i>Back- und Konditoreiwaren</i>	<i>Schnittblumen</i>
<i>Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</i>	<i>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen</i>
<i>Fleischwaren</i>	<i>Zeitungen/Zeitschriften</i>
<i>Getränke¹</i>	<i>Zoologische Artikel, lebende Tiere</i>
<i>Nahrungs- und Genussmittel²</i>	

<i>nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
<i>Bekleidung</i> <i>Bettwaren³</i> <i>Bild- und Tonträger</i> <i>Bücher</i> <i>Camping- und Outdoorartikel⁴</i> <i>Computer und Zubehör</i> <i>Elektrogroßgeräte</i> <i>Elektrokleingeräte</i> <i>Fotoartikel</i> <i>Glas/Porzellan/Keramik⁵</i> <i>Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/ Wolle</i> <i>Haushaltswaren⁶</i> <i>Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche</i> <i>Hörgeräte</i> <i>Kinderwagen</i>	<i>Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel</i> <i>Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und –münzen</i> <i>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</i> <i>Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme</i> <i>Musikinstrumente und Zubehör</i> <i>Optik, Augenoptik</i> <i>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</i> <i>Schuhe</i> <i>Spielwaren</i> <i>Sportartikel/Sportgeräte⁷</i> <i>Sportbekleidung</i> <i>Sportschuhe</i> <i>Telekommunikation und Zubehör</i> <i>Uhren, Schmuck</i> <i>Unterhaltungselektronik und Zubehör</i>
<i>Erläuterungen</i> (nehmen am Regelungsgehalt der Festsetzung teil) 1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen 2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren 3. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner 4. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe) 5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße 6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln 7. Sportartikel/-geräte ohne Sportgroßgeräte	

Mit dieser Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe mit den genannten zentrenrelevanten Hauptsortimenten als unzulässig festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht inhaltlich weitestgehend dem bereits im Bebauungsplan Nr. 325 enthaltenen Regelungsgehalt. Die Formulierung wurde aber hinsichtlich der genannten Sortimente geändert und damit an den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren bzw. die aktuelle „Leipziger Sortimentsliste“ (siehe Kap. 6.2.2) angepasst. Darüber hinaus wurden lediglich geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Räumlich wird die Festsetzung auf die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Fläche erstreckt, die nicht vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 erfasst wird.

11.6.2 Ziele und Zwecke der Festsetzung

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

Bei den aufgeführten Sortimenten handelt es sich um die nach der „Leipziger Sortimentsliste 2014“ zentrenrelevanten Sortimente. Diese sind auch für die mit diesem Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung sowie Stärkung konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevant. Näheres dazu siehe Kap. 6.2.2.

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der auf den Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele e) und f) dieses Bebauungsplanes (siehe Kap. 3) beizutragen.

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen.

11.6.3 Besondere Voraussetzungen für die Festsetzung

Die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden besonderen Voraussetzungen dafür, die Festsetzung treffen zu dürfen, sind gegeben:

- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier insbesondere der im Kap. 6.2.2 genannten, tatsächlich vorhandenen und im Stadtentwicklungsplan Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche – und der Zentrenstruktur.
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Leipzig.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der STEP Zentren der Stadt Leipzig als auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Mit der Festsetzung werden die im STEP verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur dient. Zu beachten ist hier aber die Teilfortschreibung des STEP Zentren hinsichtlich des D-Zentrums Adler (siehe dazu vor allem Kap. 6.2.2).
- In den für diesen Bebauungsplan relevanten zu erhaltenden, zu entwickelnden bzw. zu stärken den zentralen Versorgungsbereichen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den Versorgungsbereichen dienen, nach § 34 BauGB oder auf der Grundlage eines Bebauungsplanes vorhanden (siehe Kap. 6.2.2).

11.6.4 Geeignetheit der Festsetzung

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden, auf den Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele (siehe

Kap. 3) erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes den genannten Zielen entsprechend ausgeschlossen. Damit können im Plangebiet die Ansiedlung oder Erweiterung solcher Nutzungen verhindert und dadurch Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere das C-Zentrum Plagwitz sowie die D-Zentren Adler und Könnertitzstraße, nach sich ziehen und damit das Erreichen der Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würden. In dieser Weise dient die Festsetzung der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der genannten zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur.

Die Festsetzung entspricht auch den Zielen des STEP Zentren (vgl. Kap. 6.2.2) und setzt diese bauplanungsrechtlich um. Dies betrifft namentlich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie die Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen. Denn:

- Die Festsetzung steht der im Plangebiet bislang schon nach dem Bebauungsplan Nr. 325 unzulässigen aber aufgrund der Flächensituation tatsächlich möglichen (und auch konkret angestrebten) Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen entgegen.
- Damit trägt sie (über den Bebauungsplan Nr. 325 hinaus) dazu bei, eine (weitere) räumliche Diversifizierung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen an nicht bzw. nicht ausreichend integrierten Standorten zu vermeiden und dient damit gerade der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Gleichzeitig dient sie damit auch der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet würde mit Sicherheit zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die für diesen Bebauungsplan relevanten Zentren, schwächen und damit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltung bzw. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen. Dies stünde auch der gewollten Erhaltung, Entwicklung und Stärkung der Zentrenstruktur entgegen.
- Und nicht zuletzt dient sie damit auch der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen oder sogar die Neuentwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes im Plangebiet wäre eine Schwächung oder sogar Verödung von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten bzw. zumindest nicht auszuschließen. Daraus würde eine erhebliche Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung eines großen Teiles der Bevölkerung im Einzugsbereich resultieren. Dies wird mit der Festsetzung vermieden.

Die Festsetzung wird auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht. Es werden damit grundsätzlich nur diejenigen Einzelhandelsnutzungen als unzulässig festgesetzt, deren Ansiedlung städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf relevante zentrale Versorgungsbereiche nach sich ziehen und damit das Erreichen der auf den Zentrenschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) verhindern würde. Alle anderen Einzelhandelsnutzungen – auch der „Werksverkauf“ – bleiben zulässig. In den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen wird somit nur im unbedingt notwendigen Maße eingegriffen.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass einzelne kleine Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Gegenstand haben (z.B. in Form des „Leipziger Ladens“ bis 150 m² Verkaufsfläche bzw. Kioske; jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps), ggf. im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können, da einzelne dieser Nutzungen das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur beizutragen, aufgrund ihrer geringen Größe nicht tangieren.

11.6.5 Erforderlichkeit der Festsetzung

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

- Auf die Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen bezogener Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind einerseits bereits stattgefundene, andererseits potenziell mögliche – und auch konkret angestrebte – Entwicklungen hinsichtlich Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Gewerbegebiet Plagwitz. Zudem ist von nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 325 eingetretenen Änderungen der auf den Einzelhandel bezogenen Rahmenbedingungen auszugehen. Näheres siehe Kap. 2.
- Das Erfordernis für die Festsetzung in inhaltlicher Hinsicht ist gegeben, da nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet so erhalten und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden kann, dass das Erreichen der der Planung zugrundeliegenden Ziele der Stadt (siehe Kap. 3) möglich ist. Nur mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes können die betreffenden Festsetzungen den geänderten Rahmenbedingungen entsprechend getroffen werden.
- In zeitlicher Hinsicht ist das Erfordernis gegeben, da nur mit zum jetzigen Zeitpunkt erfolgender Aufstellung dieses Bebauungsplanes sichergestellt werden kann, dass der Stadt auch weiterhin (und über den Bebauungsplan Nr. 325 hinaus) ein an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasstes und damit geeignetes sowie ein rechtssicheres bauplanungsrechtliches Instrument zur Umsetzung der im STEP Zentren enthaltenen gesamtstädtischen Zielstellungen für das Plangebiet zur Verfügung steht.
- Würde die Festsetzung nicht und würde sie nicht jetzt getroffen, dann wäre die Verwirklichung von Einzelvorhaben nicht auszuschließen, die negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – hier insbesondere auf die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche – und die Zentrenstruktur nach sich ziehen könnten. Dies würde das Erreichen der gesetzten Ziele der Stadt verhindern oder zumindest erschweren.

Es würde mit Sicherheit zu einer Schwächung zentraler Versorgungsbereiche kommen. Folge wäre, dass sich die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für den überwiegenden Teil der Bevölkerung im Einzugsbereich der geschwächten zentralen Versorgungsbereiche spürbar verschlechtern würde, was insbesondere auch für behinderte, ältere oder aus anderen Gründen weniger mobile Menschen in erheblichem Maße nachteilig wäre. Es würde für die zu erweitern oder anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen zwar sicherlich ein hinreichendes Parkplatzangebot zur Verfügung stehen – dies allein schon deshalb, weil der Erfolg von Einzelhandels-einrichtungen mittlerweile aufgrund geänderten Verbraucherverhaltens oft maßgeblich darauf beruht, dass diese Einrichtungen ausreichend mit Parkplätzen ausgestattet sind und mit dem Fahrzeug gut erreicht werden können. Die Stellplätze kommen allerdings lediglich den Teilen der Bevölkerung zu Gute, die über ein Kfz verfügen, und ändern deshalb nichts an der oben beschriebenen Problematik der weniger mobilen Mitbürgerinnen und Mitbürger.

Betroffen wären insbesondere die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche, deren Schutz aber stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt ist. Entstünden neue zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, dann würden sich die Einzugsbereiche dieser Betriebe mit denen zentraler Versorgungsbereiche überschneiden. Folge wären Umsatzumverteilungen zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche, durch die diese in ihrer Funktion und Entwicklung beeinträchtigt bzw. möglicherweise sogar geschädigt würden. Entsprechendes gilt für bereits vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und deren Erweiterung. Das Erreichen der im Kap. 3 bzw. 6.2.2 genannten Ziele der Stadt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur wäre in Frage gestellt.

- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet wirksam entgegenzutreten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden, auf Zentrumschutz und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen bezogenen Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Plangebietes oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden.

Gleichzeitig bietet die Beschränkung auf die vorliegende Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke wurde zusätzlich die Festsetzung zum „Werksverkauf“ getroffen.

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

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

Der Vollständigkeit halber sei nochmals darauf hingewiesen, dass einzelne kleine Vorhaben, die den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten zum Gegenstand haben (z.B. in Form des „Leipziger Ladens“ bis 150 m² Verkaufsfläche bzw. Kioske; jedenfalls als klassische Betriebe dieses Einzelhandelstyps), ggf. im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können, da einzelne dieser Nutzungen das übergeordnete Ziel dieses Bebauungsplanes, zur Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur beizutragen, aufgrund ihrer geringen Größe nicht tangieren.

11.6.6 Für die Festsetzung sprechende Belange

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

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) der tatsächlich vorhandenen – hier insbesondere der in Kap. 6.2.2 genannten – zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des STEP Zentren der Stadt – als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – und der im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele.

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

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

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene, erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet stehen dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur diametral entgegen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lösen Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand aus. Diese gehen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes der zentralen Versorgungsbereiche. Folge sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Diese würden durch die Erweiterung bestehender oder die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe weiter verstärkt werden. Damit würden die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang konterkariert werden.

Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht zugemessen.

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

Im konkreten Fall bedeutet dies: Mit den oben zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere den zentralen Versorgungsbereichen in Plagwitz und am Adler, aber auch an der Könneritzstraße – ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit wären die auf diese zentralen Versorgungsbereiche ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert.

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

Dieses bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. -objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt⁹. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich¹⁰.

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen **Belanges c)** offensichtlich: Der STEP Zentren stellt eine den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler

⁹ siehe auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

¹⁰ vgl.: BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78

Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Leipzig konkretisierende Planung dar und die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des STEP. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Der Bestand zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe und erst recht ihre Erweiterung oder die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet steht den Inhalten und Zielen des STEP Zentren diametral entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung mit Sicherheit zu erwartende Verfestigung, Erweiterung oder Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die im Kap. 3 genannten, den STEP Zentren ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden.

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

11.6.7 G e g e n die Festsetzung sprechende Belange

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

- d) der Grundstückseigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke (bzw. vorliegend auch der Erbbaurechtsinhaber) mit ihrem Interesse an einer Wiederherstellung der ohne die Festsetzung (bzw. der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325) bestehenden Rechtslage (§ 34 BauGB) und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke sowie
- e) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

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

Die Betroffenheit des **Belanges d)** ist eindeutig gegeben. Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben (siehe dazu vor allem Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag, Nr. II-4.) oder nicht.

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

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) – bestehende Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz, in bestehende Mietverträge greift die Festsetzung nicht ein – noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Er-

haltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken¹¹. Dies ist hier der Fall.

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

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

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist¹².
- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die Einzelhandelsnutzbarkeit, die mit dem am 01.09.2012 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 325 aufgehoben bzw. eingeschränkt wurde, zuvor bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war. Die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 325 ergebende Einschränkung der Einzelhandelsnutzbarkeit wird, nachdem sie ihrerseits seit mehr als sieben Jahren bestand, mit dem Bebauungsplan Nr. 428.1 weitgehend identisch fortgeführt, sodass sich Änderungen, die hinsichtlich Entschädigungsansprüchen eine Rolle spielen könnten, nicht ergeben. Dies gilt für den Wegfall der nach dem Bebauungsplan Nr. 325 ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Leipziger Ladens“ und aus der Erstreckung der Festsetzung auf nicht vom Bebauungsplan Nr. 325 erfasste Flächen entsprechend.
- Für die nicht für zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der (weiterhin) aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.

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

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

¹¹ vgl. entsprechend: Niedersächsisches OVG, Urt. v. 10.03.2004 – 1 KN 336/02 –, BauR 2004, 1108 (1110)

¹² vgl. Bunzel, Arno, Heinz Janning, Stefan Kruse, Gerd Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, 1. Aufl., Berlin (Difu-Arbeitsilfe), S. 166

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zugemessen.

Die Betroffenheit des **Belanges e)**, derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Plangebiet dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist – allein schon angesichts der für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes anlassgebenden Bestrebungen – ebenfalls eindeutig gegeben, da dem diese Festsetzung entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Plangebiet nutzen zu können. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt. Auch handelt es sich bei der Festsetzung nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union.

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

11.6.8 Abwägungsentscheidung

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

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

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

Ergänzend sei auch hier nochmals auf ggf. bestehende Möglichkeiten zur Erteilung von Befreiungen verwiesen (s.o.), über die im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden ist.

11.7 Zulässigkeit des „Werksverkaufs“

Im **Teil B: Text** ist festgesetzt:

4.2 Festsetzung 4.1 gilt nicht für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten ("Werksverkauf"), wenn

- a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Verarbeitung und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und*
- b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Festsetzung 4.1 dienende Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt.*

Damit wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 325 mit identischem Regelungsgehalt übernommen. Es wurden lediglich redaktionelle Anpassungen hinsichtlich der Verweise auf die Festsetzung Nr. 4.1 vorgenommen.

Die in Buchstabe b) der Festsetzung gewählte Formulierung „Größe der dem Verkauf ... dienende Fläche“ meint, auch wenn dieser Begriff in der Festsetzung nicht ausdrücklich angegeben ist, die „Verkaufsfläche“ im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, vor allem des Urteils vom 27.04.1990, bestätigt und ergänzt durch das Urteil vom 24.11.2005 – BVerwG 4 C 10.04, wie diese auch in der „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)“ vom 3. April 2008 (siehe dort, I. Allgemeines, 4. Begriffe, Buchst. g)) wiedergegeben ist:

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Ausstellungsflächen, Kassenvorraum einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials, einem Windfang und Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, außerdem Flächen, die der Kunde aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, die er aber einsehen kann, zum Beispiel eine Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal, vergleiche BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 – 4 C 14.04. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen dann zur Verkaufsfläche, wenn dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengenommen mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen liegt dem Verständnis des Begriffes „Verkaufsfläche“ auch das Urteil des BVerwG vom 09.11.2016 – 4 C 1.16 – zugrunde, aus dem sich u.a. ergibt: *Zu der Verkaufsfläche [...] tritt die außerhalb des Gebäudes vorhandene überdachte Fläche für das Abstellen der Einkaufswagen nicht hinzu. [...] Die Verkaufsfläche ist ein Maß, um die Attraktivität und damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Betriebes typisierend zu erfassen [...] Prägend für die Wettbewerbsfähigkeit ist das vom Käufer wahrgenommene Innere des Gebäudes, nicht der Weg dorthin. [...] Obwohl Freiflächen zur Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes beitragen können, sind sie damit in der Regel nicht Teil der Verkaufsfläche. Etwas anderes gilt insbesondere, wenn solche Flächen in erheblichem zeitlichen Umfang unmittelbar dem Verkauf dienen, also auf ihnen Waren angeboten oder präsentiert werden. In diesen Fällen wiegt die eindeutige Zuordnung der Fläche zum Verkaufsvorgang schwerer als das Fehlen einer räumlichen Zuordnung zum Inneren des Gebäudes. Dies gilt für Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen aber nicht.*

Eine deutliche Unterordnung im Sinne der Festsetzung liegt dann vor, wenn die Verkaufsfläche 10 % der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte nicht überschreitet.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, zur Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Zieles g), die sich aus der Festsetzung Nr. 4.1 ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in beschränktem Umfang zu öffnen. Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern.

Die dem Verkauf der Sortimente nach Festsetzung Nr. 4.1 dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt.

Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden.

Für die **Zulässigkeit der Festsetzung** gelten die Ausführungen im Kap. 11.5.3 entsprechend. Auch handelt es sich beim „Werksverkauf“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp.

Die **Geeignetheit der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus der Festsetzung Nr. 4.1 ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten geöffnet und die bislang bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere, dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus der Festsetzung 4.1 ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des „Werksverkaufs“ erforderlich. Denn: Im Interesse der im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen bzw. sich dort ggf. neu ansiedelnden produzierenden Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher „Werksverkauf“ ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Gleichzeitig sind diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, die Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ im Plangebiet gänzlich aufzuheben.

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

- der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke – hier mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der Zulässigkeit des Werksverkaufes auch der in Nr. 4.1 der Festsetzungen genannten Sortimente und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung ihrer Grundstücke (siehe Kap. 11.5.7, Belang d))
- aber auch die Belange der Betreiber derjenigen Betriebe, für die der „Werksverkauf“ in Frage kommt.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem gegenüberzustellen die oben im Kap. 11.5.6 genannten Belange

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere der in den Kap. 3 und 6.2.2 genannten zentralen Versorgungsbereiche – mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie

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

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

Hier ist den positiv berührten Belangen höheres Gewicht beizumessen. Ein Verzicht auf die Festsetzung hätte auf die entgegenstehenden Belange a) bis c) nur unerhebliche positive Auswirkungen, wäre aber – angesichts der dann gegebenen Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten – von ganz erheblichem Nachteil für die von der Festsetzung positiv berührten Belange. Zwar wäre es für die zentralen Versorgungsbereiche und auch die Zentrenstruktur sicherlich von Vorteil, wenn die im „Werksverkauf“ außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verkauften Produkte stattdessen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verkauft würden. Aufgrund der im „Werksverkauf“ je Verkaufsstelle üblicherweise sehr geringen Vielfalt der angebotenen Sortimente sowie aufgrund der in der Festsetzung enthaltenen Begrenzung des „Werksverkaufes“ auf einen deutlich untergeordneten Teil der zugehörigen Betriebsstätte sind jedoch grundsätzlich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten. Dementsprechend wird hier den positiv von der Festsetzung berührten Belangen der Vorzug gegeben. Dies dient auch den Belangen der Grundstückseigentümer im Sinne eines Interessenausgleichs.

11.8 Fremdkörperfestsetzung

Im **Teil A: Planzeichnung** ist eine Teilfläche des GEe 2 abgegrenzt und mit „GEe 2*“ bezeichnet (siehe auch Planzeichenerklärung).

Im **Teil B: Text** ist für diese Fläche festgesetzt:

5. *Fremdkörperfestsetzung für vorhandenen Gewerbebetrieb zur Behandlung quecksilberhaltiger Abfälle im GEe 2 [§ 1 Abs. 10 BauNVO]*

Soweit der in der Teilfläche GEe 2 bestehende Betrieb aufgrund seines Störgrades im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig ist, gilt:*

- a) Erneuerungen des bestehenden Betriebs sind allgemein zulässig.*
- b) Änderungen und Erweiterungen des Betriebes sind nur zulässig, wenn dadurch der Störgrad des Betriebes insgesamt nicht erhöht wird.*

Die Festsetzung wird ausschließlich für die in der Planzeichnung mit „GEe 2*“ bezeichneten Teilfläche (räumlicher Geltungsbereich; Naumburger Straße 24, Flurstück 327/1 der Gemarkung Plagwitz) und den dort derzeit vorhandenen Betrieb (sächlicher Geltungsbereich) getroffen.

Sie gilt nur, soweit der dort bestehende Betrieb aufgrund seines Störgrades im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig ist.

Der Begriff „Störgrad“ ist hier nicht im üblichen bauplanungsrechtlichen Sinne typisierend/kategorisierend (nicht störend – nicht wesentlich störend – nicht erheblich belästigend) und damit innerhalb einer Kategorie bereichsbildend (von – bis) gemeint. Er ist vielmehr im Sinne von „konkrete Intensität der von ihm verursachten Störwirkung (Störintensität)“ gemeint. Ein typisierendes/kategorisierendes Begriffsverständnis würde eine Erhöhung der Störintensität innerhalb einer Kategorie und bis zu deren Obergrenze ermöglichen, was allein schon aufgrund des sogenannten „Verschlechterungsverbotes“ nicht gewollt ist. Gewollt ist vielmehr, dass der Betrieb auch in der Zukunft keinesfalls mehr stören darf, als er es bisher getan hat. Inhalt der Festsetzung ist unter a) eine Regelung, die es dem in der Teilfläche „GEe 2*“ derzeit vorhandenen Gewerbebetrieb ermöglicht, nach der Beseitigung oder Zerstörung seiner vorhandenen Anlage eine Neuerrichtung einer der Altanlage

gleichartigen Anlage innerhalb der Teilfläche „GEe 2*“ vorzunehmen und die bisherige Nutzung fortzusetzen. Die Zulässigkeit der Erneuerung des bestehenden Betriebs beinhaltet, obwohl nicht ausdrücklich angegeben, auch die – von der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (siehe Planzeichnung und Teil B: Text, Nr. 1.1) abweichende – Zulässigkeit einer der Altanlage bzw. der bisherigen Nutzung gleichartigen (im Sinne von ebenso hohen) Störintensität. Eine Erhöhung der Störintensität soll aber – im Sinne des sogenannten „Verschlechterungsverbot“ – nicht zulässig sein.

Teil b) der Regelung eröffnet innerhalb der Teilfläche „GEe 2*“ die Zulässigkeit von Änderungen und Erweiterungen der Anlage bzw. der Nutzung unter der Bedingung, dass sich der Störgrad – auch hier im Sinne von „Störintensität“ – des Betriebes insgesamt nicht gegenüber dem derzeit im Bestand vorhandenen erhöht.

Zur Störfall-Thematik siehe Kap. 11.4.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist, für den Fall, dass der in der mit „GEe 2*“ bezeichneten Teilfläche derzeit vorhandene Betrieb aufgrund seines im Bestand vorhandenen Störgrades (im Sinne von Störintensität) nicht in dem festgesetzten „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (siehe Planzeichnung und Teil B: Text, Nr. 1.1) zulässig wäre, dennoch die bauplanungsrechtliche Sicherung dieses vorhandenen Betriebes insofern zu gewährleisten, dass die Festsetzung des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ der Erneuerung, Änderung und Erweiterung des Betriebes nicht unüberwindbar entgegensteht. Dazu sollen für die Teilfläche „GEe 2*“ die vorgenannten Festsetzungen zum „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wie folgt geöffnet werden:

- Dem vorhandenen Gewerbebetrieb soll ermöglicht werden, nach der Beseitigung oder Zerstörung seiner vorhandenen Anlage eine Neuerrichtung einer der derzeitigen Altanlage gleichartigen Anlage vorzunehmen und die bisherige Nutzung fortzusetzen. Dies soll ausdrücklich auch die Zulässigkeit einer der Altanlage bzw. der bisherigen Nutzung gleichartigen (im Sinne von ebenso hohen) Störintensität beinhalten.
- Änderungen und Erweiterungen des vorhandenen Betriebes – nicht aber der Nutzung! – sollen zulässig sein, soweit dadurch die Schwelle der vorhandenen Störintensität des Betriebes insgesamt nicht überschritten wird.

Damit soll einerseits zur Umsetzung des im Kap. 3 formulierten Zieles b) „Sicherung guter Rahmenbedingungen für im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen“ beigetragen werden. Andererseits soll, vor dem Hintergrund des Zieles d) „Angemessene Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“, ausdrücklich auch dem sog. „Verschlechterungsverbot“ Rechnung getragen werden.

Die „Fremdkörperfestsetzung“ soll sich bewusst nicht auf die nach § 1 Abs. 10 BauNVO ebenfalls mögliche Nutzungsänderung erstrecken. Dies würde ansonsten dem betroffenen/begünstigten Grundstück bzw. seinem Eigentümer eine gegenüber den benachbarten Flächen/Eigentümern größere Nutzungsbreite eröffnen und so zu einer von der Stadt nicht gewollten und auch städtebaulich nicht zu begründenden Ungleichbehandlung führen.

Die **Zulässigkeit der Festsetzung** ist gegeben. Sind in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet vorhandene Anlagen in Folge der Aufstellung des Plans unzulässig, können Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden, die die weitere Zulässigkeit dieser konkreten Anlagen bestimmen (sog. „Fremdkörperfestsetzungen“).

Bei dem unter der Adresse Naumburger Straße 24 (Flurstück 327/1 der Gemarkung Plagwitz) bereits seit den 1970er Jahren angesiedelten Gewerbebetrieb zur Behandlung quecksilberhaltiger Abfälle

handelt es sich um eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage. Die Genehmigung erfolgte unter Berücksichtigung der behandelten Stoffmengen entsprechend der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) im vereinfachten Verfahren. Einen Betriebsbereich nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) bzw. der Seveso-III-Richtlinie der EU stellt die Anlage hingegen nicht dar.

Zur Frage der Zulässigkeit von nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet finden sich in Rechtsprechung und Literatur keine grundsätzlich eindeutigen Einschätzungen.

Nach der Bewertung des Ordnungsgebers handelt es sich bei derartigen Anlagen um solche, die in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen, u.a. erhebliche Belästigungen, durch Staub und Lärm hervorzurufen (vgl. § 3 Abs. 1 bis 4 BImSchG). Daraus folgt zugleich, dass der Betrieb derartiger Anlagen in einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ regelmäßig ein erhebliches bauplanungsrechtliches Konfliktpotenzial in sich birgt, es sei denn, es lägen im Einzelfall Voraussetzungen für ein Abweichen von dieser Bewertung vor. Da für den vorliegenden Betrieb in seinem vorliegenden Bestand nach den obigen Darlegungen nicht zweifelsfrei klar ist, ob es sich hinsichtlich seines Störgrades (im Sinne von „Störintensität“; siehe oben) um einen in dem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ allgemein zulässigen Betrieb handelt und eine abschließende Entscheidung dazu letztendlich einer gerichtlichen Einzelfallentscheidung überlassen bleiben müsste, muss für den Betrieb eine „Fremdkörperfestsetzung“ getroffen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ bleibt insgesamt gewahrt, da die „Fremdkörperfestsetzung“ sich auf einen in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb bezieht.

Die **Geeignetheit der Festsetzung** ist gegeben. Mit der Festsetzung wird – auch dem Ziel b) (siehe Kap. 3) entsprechend – für den bestehenden Betrieb auch für den Fall, dass der Betrieb aufgrund seiner im Bestand vorhandenen Störintensität nicht in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig wäre, insgesamt ein „erweiterter Bestandsschutz“ gesichert. Gleichzeitig wird auf diesem Weg eine negative Entwicklung der Emissionssituation ausgeschlossen, was vor dem Hintergrund des Zieles d) zumindest der Einhaltung des „Verschlechterungsverbotes“ dient.

Die Eignung der Festsetzung ist auch hinsichtlich der Erweiterung des Betriebes gegeben. Die textliche Festsetzung erlaubt zwar unter Buchst. b) eine Erweiterung des Betriebes, wenn dadurch der Störgrad (im Sinne von „Störintensität“) des Betriebes insgesamt nicht erhöht wird. Die Festsetzung gilt aber ausschließlich für die in der Planzeichnung mit „GEe 2*“ bezeichneten Teilfläche, die allein das derzeitige Betriebsgrundstück erfasst. Auch bei Erweiterung des Betriebes ist folglich eine Verschlechterung hinsichtlich der Störintensität nicht zu erwarten.

Die **Erforderlichkeit der Festsetzung** ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus der Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ergebenden Einschränkung auf Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist gleichzeitig auch eine Öffnung durch die „Fremdkörperfestsetzung“ erforderlich. Ohne diese Festsetzung wäre möglicherweise die gewollte bauplanungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Betriebes in Frage gestellt.

Dafür, dass es auch für andere Betriebe bzw. Nutzungen im Plangebiet einer entsprechenden „Fremdkörperfestsetzung“ bedarf, liegen der Stadt keine Anhaltspunkte vor. Auch im Rahmen der im Zuge des Aufstellungsverfahrens durchgeführten Beteiligungen sind bei der Stadt keine darauf hindeutenden Stellungnahmen eingegangen.

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

- a) Das Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer stadtentwicklungspolitischen Ziele, namentlich derer, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und in den Strategischen Konzepten zum Gewerbe niedergelegt sind. Hier hervorzuheben sind die Ziele der Bestandssicherung innerstädtischer Gewerbegebiete bzw. der Sicherung der gewerblichen Nutzung (siehe oben, Kap. 6.2.1 und 6.2.4) und vor allem auch das Ziel b) dieses Bebauungsplanes, die Sicherung guter Rahmenbedingungen für im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen (siehe Kap.3) sowie dessen obige Untersetzung (siehe „Ziel der Festsetzung...“).
- b) Das Interesse des Eigentümers/Betreibers des von der Festsetzung betroffenen Betriebes an der Beibehaltung der vielfältigeren Möglichkeiten zur Erneuerung, Änderung und Erweiterung seines Betriebes.

Als **grundsätzlich entgegenstehende Belange** sind dem gegenüberzustellen

- c) Das Interesse der im Umfeld des Betriebes ansässigen Wohnbevölkerung, der in seinem Umfeld arbeitenden Menschen sowie sonstiger, sich im Umfeld des Betriebes aufhaltender Menschen (z.B. Besucher, Kunden, Verkehrsteilnehmer) daran, von Immissionen weitestgehend verschont zu bleiben.
- d) Das Interesse der im Umfeld des Betriebes bereits vorhandenen Nutzungen (bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber) daran, von Immissionen weitestgehend verschont zu bleiben.
- e) Das dem Belang d) entsprechende Interesse derjenigen Eigentümer und/oder Betreiber, die bestrebt sind, Nutzungen an Standorten im Plangebiet dieses Bebauungsplanes oder seinem Umfeld anzusiedeln.

Das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Ziel d) „Angemessene Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (siehe Kap. 3) wird in beiderlei Richtung berührt.

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

Die Stadt entscheidet sich für die Festsetzung, da sie allein schon dem dafürsprechenden Belang a) höheres Gewicht beimisst, als den dagegen sprechenden Belangen insgesamt. Im Einzelnen:

- Bei **Belang a)** handelt es sich um einen besonders gewichtigen öffentlichen Belang.

Dem hier vor allem relevanten Ziel b) dieses Bebauungsplanes, die Sicherung guter Rahmenbedingungen für im Gebiet vorhandene gewerbliche Nutzungsstrukturen ist besonderes Gewicht beizumessen. Wichtiger Bestandteil des Zieles ist, dass für die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen dahingehend gesichert bzw. geschaffen werden sollen, dass diese Strukturen ihrer Art nach erhalten und angemessen weiterentwickelt werden können (siehe Kap. 3). Prägend für die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen sind die im Gebiet tatsächlich bereits vorhandenen Gewerbebetriebe. Dementsprechend ist es auch Ziel dieses Bebauungsplanes, dass vorhandene Gewerbebetriebe, wie der in der Teilfläche „GEe 2*“ schon seit den 1970er-Jahren vorhandene Betrieb, ihrer Art nach erhalten und angemessen weiterentwickelt werden können. Dieser Bebauungsplan soll dem – trotz seiner Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ – auch für den Fall nicht entgegenstehen, dass der vorhandene Betrieb bzw. seine baulichen Anlagen der Erneuerung, der Änderung oder der Erweiterung bedürfen. Dies bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die vorhandene Nutzung in ihrer städtebaulichen Bedeutung als das Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung mitprägender Faktor. Ein Schutz des Gewerbebetriebes um sei-

ner selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt¹³. Ziel der Festsetzung ist es vielmehr, nur für den Fall, dass der hier gegenständliche vorhandene Betrieb aufgrund seines im Bestand vorhandenen Störgrades (seiner „Störintensität“) nicht in dem festgesetzten „eingeschränkten Gewerbegebiet“ zulässig wäre, dennoch die bauplanungsrechtliche Sicherung dieses Betriebes insofern zu gewährleisten, dass die Festsetzung des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ der Erneuerung, Änderung und Erweiterung des Betriebes nicht unüberwindbar entgegensteht.

- Dem **Belang b)** wird vorliegend kein Gewicht beigemessen. Das Interesse des Eigentümers/Betreibers des betroffenen Betriebes an der Beibehaltung der vielfältigeren Möglichkeiten zur Erneuerung, Änderung und Erweiterung seines Betriebes deckt sich zwar inhaltlich mit den der Festsetzung zugrundeliegenden Zielen und Interessen der Stadt. Das private wirtschaftliche Interesse des Eigentümers/Betreibers des betroffenen Betriebes hat jedoch für die Festsetzung und die sie tragenden Gründe keinerlei Bedeutung, auch wenn die Festsetzung dem Interesse entspricht.
- Für das als **Belang c)** angegebene Interesse der sich im Umfeld des Betriebes aufhaltenden Menschen daran, von Immissionen weitestgehend verschont zu bleiben, wird hinsichtlich der hier gegenständlichen Festsetzung zwar ein hohes, aber kein dem Belang a) entsprechendes besonderes (im Sinne von besonders hohes) Gewicht beigemessen. Dem Belang c) wird sowohl durch die Fremdkörperfestsetzung (Festsetzung Nr. 5) als auch den Ausschluss von Störfallbetrieben (Festsetzung Nr. 3) Rechnung getragen, denn der Betrieb darf trotz der Gewährung eines „erweiterten Bestandschutzes“ nur erneuert, geändert oder erweitert werden, wenn sich dadurch der bisherige Störgrad (im Sinne von „Störintensität“) nicht erhöht und wenn der Betrieb sich nicht aktiv zu einem Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetrieb) entwickelt.
- Den Belangen d) und e) wird nur geringes Gewicht beigemessen. Das Interesse der genannten Nutzungen bzw. ihrer Eigentümer und/oder Betreiber daran, von Immissionen weitestgehend verschont zu bleiben, dürfte zwar grundsätzlich bestehen. Dem wird aber nur geringes Gewicht beigemessen, da es sich bei den Nutzungen um gewerbliche Nutzungen handelt. Diesen kommt kein Schutzanspruch dahingehend zu, dass ihnen in ihrer Nachbarschaft eine das Wohnen nicht nur unwesentlich störende gewerbliche Nutzung zumutbar wäre.

Diese Abwägungsentscheidung steht auch im Zusammenhang mit der abschließenden Abwägungsentscheidung (siehe Kap. 11.9).

11.9 Abschließende Abwägungsentscheidung

Die Stadt entscheidet sich auch im Gesamtergebnis auf der Grundlage insbesondere der in den Kap. 11.1 bis 11.8 enthaltenen Darlegungen für die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in ihrer Kombination. Die für die Festsetzungen (auch in ihrem Zusammenwirken) sprechenden Belange wiegen schwerer und ihnen wird der Vorzug gegenüber den gegen die Festsetzungen sprechenden Belangen gegeben. Diese wiegen weniger schwer und werden deshalb zurückgestellt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei auch in der Gesamtbetrachtung gegeben.

Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe die Darlegungen in den Kap 11.1 bis 11.8 sowie dort in Bezug genommene Kap.):

- Die Festsetzungen sind auch in ihrer Kombination im Ergebnis der sachgerechten Abwägung erforderlich, um die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden (stadtentwicklungspolitischen)

¹³ siehe entsprechend auch: BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 1.08

Ziele und Zwecke der Planung (siehe Kap. 3) umsetzen bzw. auf bauplanungsrechtlicher Ebene zu ihrer Umsetzung beitragen zu können.

- Die Festsetzungen in ihrer Kombination dienen vor diesem Hintergrund vor allem der Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden (stadtentwicklungspolitischen) Ziele und Zwecke der Planung, bei denen es sich um öffentliche Belange von besonderem Gewicht handelt. Diese wiegen schwerer als die Belange derjenigen, die durch den Bebauungsplan in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden oder auf sonstige Art und Weise nachteilig betroffen sind.
- In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist auch, dass die einschränkenden Festsetzungen durch weitere Festsetzungen in bestimmter Hinsicht geöffnet werden, soweit dies auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Damit wird – auch im Interesse der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit – darauf hingewirkt, dass die Rechte und Interessen der Betroffenen nur insoweit eingeschränkt werden, wie dies zum Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele erforderlich oder zumindest geboten ist.
- Die sich aus dem Bebauungsplan auch im Zusammenwirken seiner Festsetzungen möglicherweise ergebenden Beschränkung und die daraus folgenden Nachteile für die Betroffenen sind der Stadt bewusst.
- Die Nachteile sind den Betroffenen aber grundsätzlich zumutbar, vor allem, weil ihnen die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Möglichkeit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht entzogen.
- Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind für das Abwägungsergebnis die unter Kap. 11.5.7 zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung. Von diesen ausgehend ist ergänzend festzustellen:
 - Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird diese im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in zentralen Versorgungsbereichen zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten. Es dürfte sich dabei, wenn überhaupt, um nur unwesentliche Wertminderungen handeln, sodass eventuelle Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht zwar dem Grunde nach gegeben sein könnten, nicht aber der Höhe nach gegeben sein dürften.
 - Auch für den Fall, dass hier Entschädigungsansprüche Einzelner auch der Höhe nach gegeben wären, dürften diese nur geringfügig über der Grenze zu den unwesentlichen Wertminderungen liegen. Deshalb würden solche Entschädigungsansprüche nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bedeutung der Zentren und der Zentrenstruktur zu keinem anderen Abwägungsergebnis hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplanes führen.

12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die betroffenen Flächen gekennzeichnet als (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung):

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen **Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. In der Planzeichnung wurden die entsprechenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen bezogen auf die betroffenen Flurstücke gekennzeichnet. Weitere Angaben sind dem Anhang I: Hinweise dieser Begründung zu entnehmen.

Ziel dessen ist, Eigentümern, Bauherren aber auch Anderen einen Hinweis auf den gegebenen Zustand sowie darauf zu geben, dass eine bauliche Nutzung dieser Flächen nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit den Belastungen sind, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung und den damit verbundenen Schutzansprüchen, zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung zu treffen.

Im SALKA sind für das Plangebiet **weitere Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen** benannt. Auch dazu sind weitere Angaben dem Anhang I: Hinweise dieser Begründung zu entnehmen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes und weiterer Darlegungen bedarf es zu den Flächen und Altstandorten nicht.

13. Verkehrsflächen

Im **Teil A: Planzeichnung** sind die Verkehrsflächen festgesetzt als (siehe Planzeichnung und Planzeichenerklärung):

- a) *Straßenverkehrsflächen oder*
- b) *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg.*

Begründung:

Als „Straßenverkehrsflächen“ werden die vorhandenen Straßen ihrem Bestand entsprechend festgesetzt. Eine darüberhinausgehende Festsetzung weiterer Straßenverkehrsflächen erfolgt nicht.

Als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß-/Radweg“ wird der vorhandene Fuß- und Radweg, der auf der ehemaligen Bahntrasse (Flurstück Nr. 329/6 der Gemarkung Plagwitz) nördlich der Naumburger Straße zwischen Gießerstraße und Zschochersche Straße hergestellt wurde, festgesetzt.

Sämtliche von den Festsetzungen erfassten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Flächen anderer Eigentümer werden von der Festsetzung nicht erfasst.

Weiterer Festsetzungen und Darlegungen bedarf es dazu nicht.

gez. i.V. H. Neu

Stefan Heinig
amt. Amtsleiter

Anhang

Anhang I: Hinweise

1. Altlastenfachliche Begleitung bei Bauarbeiten

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) oder Flächen mit Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

Entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB wurden die nachfolgenden, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für das Plangebiet benannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bezogen auf die betroffenen Flurstücke im Bebauungsplan gekennzeichnet:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65511149	Eisengießerei, Falzmaschinenbau	304/3, 304/4	Kleinzschocher
65511064	Waschmittelwerk Genthin	327/e	Plagwitz
65511063	Kombinat Metallaufbereitung	326/1, 326/2	Plagwitz
65512820	Drahtwarenfabrik	326/p	Plagwitz
65511201	Blechverformungswerk, TF 2 Farb- und Chemikalienlager	307/38	Kleinzschocher
65511061	Wälzlagerwerk	326/w	Plagwitz
65511043	Blechverformungswerk	302/f, 303/g, 912/1, 912/2, 304/1, 437, 443	Kleinzschocher

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für die in der Tabelle genannten Flächen besteht Untersuchungs-/Handlungsbedarf nach Bodenschutzrecht.

Der Untersuchungs- und Handlungsbedarf ist langfristig vor Beginn der vorgesehenen Bauvorhaben mit der Abfall-/Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Weitere Altstandorte mit vorhandenen Kontaminationen sind im SALKA für das Plangebiet wie folgt benannt:

AKZ*	Bezeichnung	Flurstücke	Gemarkung
65511201	Blechverformungswerk/ TF1 Industriekraftwerk	307/39, 307/40	Kleinzschocher
65511058	Lagerplatz Metallaufbereitung	326/l, 410	Kleinzschocher
65511062	Gardinenfabrik, Kirow-Werk	327	Plagwitz
65511105	Textilfabrik und Anlagenbau	307/23, 307/24, 307/29, 307/41, 307/42, 307/43, 307/44	Kleinzschocher
65511039	Gummiherstellung ELGUWA	270/4 (Teilbereich)	Plagwitz
65511140	Fuhrpark, Tankanlage	270/2, 270/3, 270/4 (Teilbereich)	Plagwitz
65511060	Metallaufbereitung, Quecksilberaufbereitung	327/l	Plagwitz

* Altlastenkennziffer im SALKA

Für diese Flächen muss – obwohl trotz vorhandener Kontaminationen kein Handlungsbedarf für Gefahrenerforschungs- und Abwehrmaßnahmen bei gewerblicher Nutzung besteht – eine altlastenfachliche Begleitung bei Baumaßnahmen stattfinden.

Der Umfang der altlastenfachlichen Baubegleitung ist im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Amt für Umweltschutz, Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Baugenehmigungsverfahren und Lärmschutz

Durch die folgenden Verfahrensregelungen soll erreicht werden, dass für schutzwürdige Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes der gesetzlich garantierte Lärmschutz gewährleistet wird und es zu keinen unnötigen Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet kommen kann:

- a) Die Belange des Lärmschutzes sind für jedes einzelne Vorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- b) Der Bauherr hat in diesem Zusammenhang mit der Bauantragstellung den Nachweis zu erbringen, dass das zu errichtende/zu ändernde Vorhaben unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft führt, aber auch, dass es selbst, soweit es schutzwürdig ist (z. B. Büro, Praxis, zwingend erforderliche Betriebswohnung) keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist. (Der Nachweis erfolgt auf Grundlage geeigneter Gutachten z. B. einer Schallimmissionsprognose)
- c) Auf der Grundlage der Gutachten erfolgt die immissionsschutzrechtliche Prüfung sowie die – unter Beachtung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes – erforderliche Zulässigkeitsprüfung, wobei der erforderliche Prüfumfang bereits vor Bauantragstellung in einer frühen Planungsphase mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt werden sollte.
- d) Das Amt für Umweltschutz ist grundsätzlich an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, um die erforderlichen Gutachten einer fachgerechten immissionsschutzrechtlichen Prüfung unterziehen zu können.
- e) Für das Bebauungsplangebiet wird bei den beteiligten Ämtern (Stadtplanungsamt, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Amt für Umweltschutz) eine genaue Übersicht über alle bisher erteilten Baugenehmigungen erarbeitet und fortgeschrieben, damit die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Vorbelastungen ausreichend Berücksichtigung finden können.

3. Denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht

Das Landesamtes für Archäologie (LfA) bat mit Stellungnahme vom 25.04.2018 um Aufnahme der nachstehenden Auflagen, Gründe und Hinweise [Zitat]:

Auflagen:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeiten betroffenen ungestörten Bereichen archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Gründe:

1. *Die Genehmigungspflicht [...] ergibt sich aus § 14 SächsDSchG [Anm.: Sächsisches Denkmalschutzgesetz, aktuell geltende Fassung]. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.*
2. *Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.*

Hinweise:

1. *Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).*
2. *Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich geregelt.*
3. *Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.*

4. Geologie

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) gab mit Stellungnahme vom 14.05.2018 auf der Grundlage u.a. folgender Unterlagen [Zitat]:

- [4] *Geologisches Archiv- und Kartenmaterial des LfULG; Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse*
- [5] *Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 – Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001*
- [6] *Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008*
- [7] *Sächsisches Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 9 vom 15.06.1999 – Gesetz zur Änderung des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 20.05.1999 (SächsABG) [Anm.: Das SächsABG wurde durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz abgelöst. Weiteres siehe unten, letzter Absatz.]*

u.a. folgende Hinweise:

- **zur Versickerung [Zitat]:**

Bei der geplanten Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sollte die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonkret geprüft und eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden. [...]

- **zu Baugrunduntersuchungen [Zitat]:**

Sofern für geplante Bauvorhaben keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen (u. a. Schichtenaufbau, Ermittlung gesteinsphysikalischer Kennwerte, Grundwasserverhältnisse) vorliegen, empfehlen wir die Durchführung einer der Bauaufgabe angepassten Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2.

- **zu Bohrungen für Baugrunduntersuchungen [Zitat]:**

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht nach [5] und [6] Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Wir bitten zu beachten, dass Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten), welche von der Stadt Leipzig in Auftrag gegeben werden, gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) in [7] der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben sind.

- **zu Geodaten und UHYDRO [Zitat]:**

In Auswertung des Geodatenarchivs [4] liegen aus dem Plangebiet geologische Informationen, wie z. B. Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen, vor. Diese können bei Interesse unter dem Link <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) recherchiert werden. Zur Übergabe der Schichtenverzeichnisse senden Sie bitte eine Anfrage an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de. Weitere Geodaten, wie z.B. geologische oder hydrogeologische Karten, finden sich unter www.geologie.sachsen.de.

Ergänzend dazu wurde vom LfULG mit Stellungnahme vom 24.05.2019 u.a. mitgeteilt [Zitat]:

Insbesondere der westliche Teil des Plangebietes befindet sich im Topbereich einer Festgesteinshochlage. Dementsprechend erfolgt der eher gering einzuschätzende Grundwasserabfluss allseitig und mit steilem Gefälle. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich nicht nur im Plange-

biet selbst altlastenrelevante Flächen befinden, sondern auch in dessen direktem Abstrom eine Vielzahl entsprechender Areale bekannt ist. Obgleich aus [...] dem Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung] keine entsprechende Planungsabsicht hervorgeht, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet (sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes überhaupt gegeben wäre) im Hinblick auf die Altlastenproblematik und die geohydraulische Situation kritisch gesehen wird.

Gemäß [...] Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA-Verlag, Hennef, 2005] ist bereits „...bei der Vorplanung der Versickerungsanlage sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigungen befinden...“. Da dieses Risiko im Plangebiet und in dessen Grundwasserabstrom aber nicht ausgeschlossen werden kann (bzw. sogar zu erwarten ist), sollte auf Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser verzichtet werden. Sofern dies zukünftig dennoch geplant sein sollte, muss durch geeignete Vorerkundungen nachgewiesen werden, dass keine anthropogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die Maßnahme einbezogen werden. Dies gilt für den jeweiligen Standort selbst und für den Grundwasserabstrom. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse am Standort wäre sonst von einer raschen vertikalen Verlagerung von gelösten Stoffen in den oberflächennächsten Grundwasserleiter (im Wesentlichen die Auflockerungszone des Festgesteins) und über diesen in die nahegelegenen Vorfluter auszugehen. Zudem könnten in Abstromrichtung befindliche Schadstoffanreicherungen stärker durchströmt und damit in erhöhtem Maße mobilisiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) durch das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) abgelöst wurde. Demnach ist die Bereitstellung von Ergebnissen aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts in § 15 geregelt.

5. Natürliche Radioaktivität / Radonschutz

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) teilte mit Stellungnahme vom 24.05.2019 u.a. mit:

3. Natürliche Radioaktivität

3.1 Unterlagen

- [1] *Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.*
- [2] *Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz – StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017).*
- [3] *Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung – StrlSchV) vom 29. November 2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben zu Bonn am 05.12.2018).*

3.2 Prüfergebnis

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand [1] liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.

[...]

Aufgrund der geänderten Gesetzeslage bitten wir jedoch, die neuen Anforderungen / Hinweise zum Radonschutz zu beachten.

3.3 Anforderungen zum Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [2] und der novellierten Strahlenschutzverordnung [3] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG [2] / §§ 153 - 158 StrlSchV [3]).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

3.4 Hinweise zum Radonschutz

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 – 154 StrlSchV [3]).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle:

- *Telefon: (0371) 46124-221*
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful

*Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail;
individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.*

- *Besucheradresse:*
Öffnungszeiten: dienstags 09:00 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr
Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus)
Telefon: (03772) 3804-27
- *Kontaktadresse:*
Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,
2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Anhang II: Ergebnisse der Beteiligungen / Abwägungsvorschlag

Siehe separates Dokument!